

El número de plantas máximo será una y bajocubierta (B+BC).

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

La altura máxima de la cumbreira será de 8 m. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

#### 6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

#### ARTICULO 95.— *CONDICIONES ESTETICAS.*

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas particulares generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Los pavimentos de las aceras y espacios libres de nueva creación o de reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale en caso de que esté prevista la sustitución.

En la urbanización de los espacios públicos deberán observarse las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

### CAPITULO XI. AMBITO AFECTADO POR LA LEY DE COSTAS

#### ARTICULO 96.— *DESLINDE Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION.*

En el ámbito afectado por la Ley de Costas, definido por las líneas de deslinde y servidumbre de protección, las alineaciones edificatorias señaladas se entienden de hecho, y las construcciones existentes en la zona de servidumbre, reguladas por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En el caso de existir pretensión de posibilitar actuaciones contrarias a la citada Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, previamente deberá aprobarse el instrumento urbanístico indicado en la Disposición Transitoria Novena 2, 2º a) de su Reglamento.

— • —

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

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

2. Por los representantes municipales se trae a colación el tema relativo al tratamiento urbanístico de un hotel en Arenas de Cabrales, cuya ocupación en planta y aprovechamiento se redujo notablemente en el documento provisional y definitivamente aprobado respecto del que lo había sido inicialmente y sometido a información pública.

En su decir, la solución recogida en planos no responde a la realidad de lo construido ni permite realizar una ampliación autorizada por la CUOTA.

Ante tal planteamiento, la CUOTA considera razonable que se recoja en la planimetría del documento la construcción existente y la ampliación autorizada.

3. En cuanto al recurso de reposición presentado contra el acuerdo de aprobación definitiva en representación de Asturiana de Calcitas, S.L., se adoptó el siguiente acuerdo cuyo contenido, en lo que proceda, ha de trasladarse asimismo al Texto Refundido:

Con fecha 12 de junio de 2002, se presenta por don Agustín Megido Irastorza recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, por el que se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias Municipales de Cabrales.

El recurso se considera interpuesto en plazo, de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Se refiere al ámbito del Plan Especial del enclave de Ortiguero (PES-O), aduciéndose que en el documento que ha sido aprobado provisional y definitivamente por la CUOTA no sólo no han sido atendidas sus alegaciones en el periodo de información pública tras la aprobación inicial (en las que se solicitaba una ampliación del perímetro del Plan Especial para incluir una zona destinada a servicios generales de la explotación e infraestructura minera, incluida escombrera, caminos de tránsito y franja de seguridad razonable); sino que incluso se ha reducido su ámbito inicial sin justificación.

Solicitado informe al Ayuntamiento de Cabrales, justifica la posición del recurrente en que la superficie mencionada no se incluyó en los planos por error del equipo redactor en la interpretación de las curvas de nivel, y que la orografía del terreno permite, utilizando la depresión como escombrera, mantener la barrera visual sobre la explotación sin tener que reducir la delimitación del terreno aprovechable.

Por parte del arquitecto redactor se señala (parece que en clara referencia a la zona a la que se referían las alegaciones a la aprobación inicial), que el pequeño ámbito que se solicita ampliar corresponde a dos montículos que flanquean la explotación minera y que tienen a su juicio un alto interés paisajístico y medioambiental, al ocultar visualmente la explotación de las zonas situadas más al este de la misma; por lo que se propone respetar la actual orografía en ese punto, formando parte de las zonas de restauración medioambiental.

Sobre la reducción del ámbito experimentado entre el documento de aprobación inicial a la provisional, del informe emitido en respuesta a las alegaciones no parece deducirse propuesta alguna de tal reducción, por lo que ha de recogerse dentro del ámbito del Plan Especial el ámbito originario.

Sobre la ampliación pretendida respecto del ámbito ya reflejado en la aprobación inicial, se valora especialmente que se realizaría en suelo de interés agrario y de especial protección, cuyos valores resultarían inexorablemente dañados de practicarse sobre los mismos alguna actividad extractiva.

En consecuencia, se estima parcialmente el recurso:

- Respecto de los terrenos que figuraban incluidos en el ámbito del Plan Especial en el documento de aprobación inicial y excluidos en el de aprobación provisional, se admite su inclusión.

- Respecto del resto de los terrenos a los que se refiere el recurso, se admite también su inclusión en el Plan Especial, pero respetando la orografía actual y realizando sobre los mismos labores de restauración en su caso, sin admitir la practica de actividad extractiva propiamente dicha.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción

Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 26 de junio de 2003.—La Jefa del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—10.389.

*Anexo*

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL CONCEJO DE CABRALES**

**APROBACION DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO)**

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

**CAPITULO I. GENERALIDADES.**

SECCION I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE CABRALES.

*Artículo 1. Naturaleza, ámbito y vigencia de las Normas Subsidiarias.*

*Artículo 2. Efectos de las Normas Subsidiarias.*

*Artículo 3. Revisión y modificación de las Normas Subsidiarias.*

SECCION II. LA PRACTICA URBANISTICA.

*Artículo 4. Organos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.*

*Artículo 5. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.*

*Artículo 6. Planes especiales.*

*Artículo 7. Catálogos complementarios del planeamiento.*

*Artículo 8. Parcelación urbanística.*

*Artículo 9. División de fincas sin fines edificatorios.*

SECCION III. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

SUBSECCION A. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

*Artículo 10. Obligaciones y control del deber de conservación.*

*Artículo 11. Contenido del deber de conservación.*

*Artículo 12. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente.*

*Artículo 13. Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones.*

*Artículo 14. Ordenes de ejecución por motivos estéticos y culturales.*

SUBSECCION B. CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

*Artículo 15. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.*

*Artículo 16. Derribo de edificios catalogados o incumplimiento de los deberes de conservación.*

SECCION IV. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, DECLARACION DE RUINA.

*Artículo 17. Procedencia de la declaración.*

*Artículo 18. Obras necesarias.*

*Artículo 19. Daños no reparables.*

*Artículo 20. Situación de fuera de ordenación.*

*Artículo 21. Inmuebles catalogados.*

*Artículo 22. Procedimiento.*

*Artículo 23. Expediente contradictorio.*

SECCION V. INTERVENCION MUNICIPAL EN USO DEL SUELO.

*Artículo 24. Competencia Municipal.*

SECCION VI. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO.

*Artículo 25. Actividades sujetas a licencia.*

*Artículo 26. Procedimiento para la obtención de licencias.*

*Artículo 27. Suspensión del cómputo de plazos.*

*Artículo 28. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.*

*Artículo 29. Otorgamiento y denegación de licencia en virtud de acto presunto.*

*Artículo 30. Proyectos técnicos.*

*Artículo 31. Licencias urbanísticas.*

*Artículo 32. Licencias de parcelación.*

*Artículo 33. Licencias de obras de edificación.*

*Artículo 34. Tipos de obras de edificación.*

*Artículo 35. Obras mayores.*

*Artículo 36. Obras menores.*

*Artículo 37. Condiciones de las licencias de obra.*

*Artículo 38. Requisitos a presentar para solicitud de licencias.*

*Artículo 39. Requisitos específicos a los proyectos de urbanización.*

*Artículo 40. Requisitos a presentar para la solicitud de obras mayores.*

*Artículo 41. Requisitos para solicitar las licencias de 1ª ocupación, actividad y uso.*

*Artículo 42. Caducidad de las licencias de obras.*

*Artículo 43. Transmisión y modificaciones de licencias de obras.*

*Artículo 44. Anulación y suspensión de licencias de obras.*

*Artículo 45. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.*

*Artículo 46. Licencias de actividades e instalaciones.*

*Artículo 47. Licencias de ocupación o funcionamiento.*

*Artículo 48. Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras por Otros Usos.*

SECCION VII. INFORMACION URBANISTICA.

*Artículo 49. Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.*

**CAPITULO II. DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

*Artículo 50. Clasificación y calificación del suelo.*

*Artículo 51. Situaciones fuera de ordenación.*

*Artículo 52. Efectos de la calificación como fuera de ordenación.*

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

**CAPITULO I. GENERALIDADES**

SECCION I. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE CABRALES

*Artículo 1.— Naturaleza, ámbito y vigencia de las Normas Subsidiarias.*

1. Las Normas Subsidiarias de Cabrales son el instrumento de ordenación urbanística del Municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las Normas delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. Las presentes Normas son de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Cabrales.

3. Las Normas Subsidiarias entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, y permanecerán vigentes mientras no sea aprobado el instrumento de planeamiento que las modifique o revise.

*Artículo 2.— Efectos de las Normas Subsidiarias.*

1. La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias implica su obligado cumplimiento para todos los particulares, Administración y Entidades Públicas.

2. No obstante, con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, autorizar usos y obras de carácter provisional no previsto en estas Normas, al amparo de lo que dispone el artículo 58.2, de la Ley del Suelo (1976).

*Artículo 3.— Revisión y modificación de las Normas Subsidiarias.*

1. La alteración del contenido de las presentes Normas Subsidiarias podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno de los elementos que las constituyen.

2. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión de las presentes Normas será, en todo caso, necesaria cuando se pretenda posibilitar la implantación en una determinada categoría de suelo de un uso que las mismas declaren prohibido.

3. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. Tal modificación será, en todo caso, necesaria cuando se pretenda posibilitar la implantación en una determinada categoría de suelo de un uso que las Normas declaren incompatible.

4. La modificación de cualquiera de los elementos de las presentes Normas se sujetará a las mismas disposiciones establecidas para su tramitación y aprobación, y contenidas en los artículos 55 y siguientes de la Ley del Suelo (1976), y 115 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

## SECCION II. LA PRACTICA URBANISTICA

### Artículo 4.— Organos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Cabrales sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para tal desarrollo, cuando fuere necesario, podrán aprobarse los correspondientes Planes Especiales a tenor de lo dispuesto en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo (1976).

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y el Principado de Asturias, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas persiguen.

3. En el interior del Parque Nacional de los Picos de Europa se atenderá a lo dispuesto en materia urbanística por la legislación vigente que afecta a este espacio protegido: Ley de Declaración del Parque Nacional, Plan Rector de Uso y Gestión (cuando se apruebe), y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

### Artículo 5.— Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se aplican directa e inmediatamente y se podrán formular Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales y mejora del medio rural.

2. Las previsiones de las Normas Subsidiarias respecto a Sistemas Generales se desarrollarán directamente por medio de Proyectos de Urbanización o de obra concreta.

3. El Ayuntamiento podrá formular, asimismo, Planes Especiales para regular detalladamente el uso y protección de los sistemas: general viario, espacios libres, equipamientos comunitarios y de infraestructura de los servicios técnicos.

### Artículo 6.— Planes especiales.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

- La ordenación de sectores determinados de los Núcleos Rurales para su reforma interior, mejora o saneamiento o protección, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por las Normas Subsidiarias.
- La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otros análogos, los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección del paisaje; la protección de las vías de comunicación; la protección y mejora del medio rural o agrícola.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo (1976), y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

### Artículo 7.— Catálogos complementarios del planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán con lo establecido por la Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación de las Normas que complementa.

3. La modificación del contenido de un catálogo, a instancias de una Administración Pública o de cualquier particular, se tramitará como una modificación del planeamiento.

### Artículo 8.— Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística, según el artículo 6.2 de la Ley 6/1990,

de 20 de diciembre, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, efectuada con fines edificatorios. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal, o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga (artículo 259 TRLS).

2. Se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por la Consejería de Medio Rural y Pesca.

3. Dentro de un NR, se podrán segregar las fincas, siempre que en la parcela resultante se pueda construir una vivienda de dimensiones mínimas y se respeten los retranqueos correspondientes a vías públicas y parcelas colindantes. Parcela mínima 600 m<sup>2</sup> y el número máximo de parcelas se establece en 4. Las fincas resultantes de la parcelación no podrán diferir en más de un 25% de superficie entre la menor y la mayor superficie.

4. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en el resto de las categorías de suelo no urbanizable.

### Artículo 9.— División de fincas sin fines edificatorios.

1. La división o segregación sin fines edificatorios de una finca rústica, sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, fijada en 70 áreas en el caso general, o la que se determine en procesos de concentración parcelaria, y la de 10 Ha., en terrenos forestales. Y ello sin perjuicio de la facultad que a la Consejería de Medio Rural y Pesca otorgan los artículos 2º y 3º del Decreto 84/1992, de 30 de diciembre, en el sentido de poder autorizar divisiones de fincas de las que resulten predios con superficies inferiores. Los lotes resultantes de estas acciones no generarán más posibilidades edificatorias que las de las fincas pre-existent. Debiendo hacerse constar esta condición en los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad.

2. La división o segregación de fincas rústicas nunca podrá suponer la constitución de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo cuando se realice a favor de colindantes y de ello no resulte un mayor número de predios inferiores a la citada unidad (artículo 99, Ley Regional 4/1989, de 21 de julio).

3. La agregación de fincas colindantes o causadas por herencia o disolución de comunidad pueden realizarse sin limitación alguna.

4. Las divisiones, segregaciones y alteraciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo sin embargo notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el consejero de Medio Ambiente y Urbanismo, adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas previstas en el Título II de la Ley Regional 3/1987, de 8 de abril, de Disciplina Urbanística.

## SECCION III. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

### SUBSECCION A. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

#### Artículo 10.— Obligaciones y control del deber de conservación.

1. Los propietarios de los terrenos, edificaciones e instalaciones deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por las presentes Normas y conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Sin perjuicio de las competencias que la Ley Regional 3/1987, de 8 de abril, atribuye a la Administración del Principado, la vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 68 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente si existe.

5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el apartado anterior, el Alcalde ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, concediéndole un plazo de 15 días hábiles para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo los casos de urgencia o peligro.

#### Artículo 11.— Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo 181 y siguientes de la Ley del Suelo (1976):

- a) Los trabajos y obras necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%), del valor actual del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección IV, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las definidas en las presentes Normas.

*Artículo 12.— Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente.*

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

- a) Condiciones de Seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y 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 sus espacios libre 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. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c) Condiciones de Ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- d) En el interior del Parque Nacional se deberán mantener las fachadas de los edificios con la tipología tradicional, no permitiéndose la utilización de colores llamativos en las fachadas, ni materiales brillantes, así como fachadas de ladrillo visto, o de bloques de hormigón o cerámicos. Igualmente se utilizará teja cerámica de tonos rojizos para las cubiertas.

2. Las condiciones señaladas en este apartado 1 anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

4. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado designado en todo caso 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, cuyo control se llevará por el técnico designado por la propiedad; o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

*Artículo 13.— Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones.*

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadren en los supuestos de rehabilitación del Real Decreto 224/1989, Decreto 81/1985, Decreto 81/1989, Real Decreto 1.932/1991 y Real Decreto 726/1993, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en las mencionadas normativas.

2. Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 2.a), del artículo 247 del T. R. de la Ley del Suelo, rebasara los límites establecidos en el mismo y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, sin efectuar la Declaración de Ruina y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

*Artículo 14.— Ordenes de ejecución por motivos estéticos y culturales.*

1. Aún cuando no se deriven de la presente Norma Subsidiaria ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o cultural, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) 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.

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

c) En edificios con utilización de colores llamativos en las fachadas, materiales brillantes, así como fachadas de ladrillo visto, o de bloques de hormigón o cerámicos. Igualmente cuando la teja utilizada no sea cerámica de tonos rojizos para las cubiertas.

2. En el caso del apartado a), de este artículo, 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 o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente, y con cargo a fondos del Ayuntamiento, cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. El procedimiento será el establecido en el artículo 10 de las presentes Normas Subsidiarias.

#### SUBSECCION B. CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

*Artículo 15.— Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.*

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

2. 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 la Sección IV de estas Normas Subsidiarias.

3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regulare el Ayuntamiento.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior, existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de cuatro años, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas Subsidiarias, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

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

6. Los edificios catalogados con obligación de conservación serán objeto de una reducción general y permanente del 20% en su valoración a los efectos del Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles.

*Artículo 16.— Derribo de edificios catalogados o incumplimiento de los deberes de conservación.*

Quien sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribe o desmonte un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como el propietario que autorice su derribo o desmontaje, estará obligado a efectuar su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

#### SECCION IV. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES DECLARACION DE RUINA

*Artículo 17.— Procedencia de la declaración.*

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones, artículo 247 del T. R. de la Ley del Suelo, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras no autorizables por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

*Artículo 18.— Obras necesarias.*

1. A efectos del apartado a), del artículo 247.2, del T. R. de la Ley del Suelo, se entiende por obras necesarias las que lo sean para reponer el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados, que afecten a su estabilidad o estructura, o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de las obras, se determinará por aplicación del cuadro de precios que en el momento sea el último, actualizado por la Fundación para la Calidad en la Edificación del Principado de Asturias.

3. El valor actual del edificio ( $V_a$ ), se obtendrá por aplicación de la fórmula:

$$V_a = V_r - V_s - P_c.$$

Siendo:

$V_r$  el valor de reposición, o valor del edificio en sus condiciones originales pero estimado a precios actuales. Se calculará según los módulos de construcción obtenidos en base a la misma colección de precios unitarios que en el punto anterior.

$V_s$  el valor del suelo, que se calculará aplicando al valor de reposición, el mismo tanto por ciento que represente sobre el valor catastral del inmueble el valor imputado al suelo en el propio Registro Catastral.

$P_c$  el coste total de las obras de reposición, obtenido, añadiendo al presupuesto del coste total de las obras necesarias que señala el punto 1, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

#### Artículo 19.— Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

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

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

a) Cimentación.	
- cimientos	4
- muros de contención	2
b) Sustentación vertical.	
- pilares	3
- muros de carga	2
c) Sustentación horizontal o lateral.	
- vigas	2
- muros de entramado o atado o elementos de arriostamiento	2
d) Complementarios.	
- forjado (incluso pontones o viguetas)	1
- estructura de cubierta	1
- escaleras	1

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

- Se establecerá una relación pormenorizada de los distintos elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, y en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- Se obtendrá el tanto por ciento que precise reconstrucción por la media ponderada de los porcentajes parciales de cada tipo de elemento, utilizando para la ponderación los módulos indicados en el punto 3, que señalan la importancia o dificultad relativa de cada elemento en el conjunto. si alguno de los elementos no existe, su valor se acumula sobre los restantes de su mismo apartado, manteniéndose entre éstos la misma relación de proporción de sus propios módulos; de modo que, en todo caso, los apartados del punto 3, 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, sería:

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

Siendo:

**$m_i$**  los módulos de cuantificación relativa.

**$p_i$**  los porcentajes de intervención, 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 20.— Situación de fuera de ordenación.

La aplicación del apartado c del artículo 247.2 del T. R. de la Ley del Suelo, procederá cuando la situación de fuera de ordenación impida la realización de obras calificables como necesarias a tenor del concepto formulado en el artículo 18 de estas Normas.

#### Artículo 21.— Inmuebles catalogados.

1. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 93 del T. R. de

la Ley del Suelo y los declarados Monumentos Histórico-Artísticos, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso si se tratase de supuestos de ruina inminente, es decir, los expresados en el artículo 26 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Si se tratase de bienes declarados de Interés Cultural, será necesaria la autorización de la Consejería de Educación, Cultura, Deportes y Juventud (artículo 16, Ley 16/1985, de 25 de junio).

2. Si la situación no fuere de ruina inminente, los edificios deberán, en todo caso, ser reparados; si bien su propietario no estará obligado a aportar a las obras necesarias para su reparación sino las cantidades ya determinadas como incluidas en el deber de conservación, supliéndose el resto por la Administración.

#### Artículo 22.— Procedimiento.

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

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

#### Artículo 23.— Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 247 del T. R. de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

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

### SECCION V. INTERVENCION MUNICIPAL EN USO DEL SUELO

#### Artículo 24.— Competencia Municipal.

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

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- Licencias urbanísticas.
- Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- Información Urbanística.

### SECCION VI. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

#### Artículo 25.— Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa los actos a que se refieren los párrafos 1 a 5, 7 a 10 y 12 a 18, del artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Igualmente, están sujetos a licencia los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del T. R. de la Ley del Suelo, y todas aquellas actividades para las que así lo dispongan las presentes Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Cabañes, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del T. R. de la Ley del Suelo.

#### Artículo 26.— Procedimiento para la obtención de licencias.

1. Las solicitudes de licencia 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. En la solicitud deberán figurar los datos del solicitante, del terreno con dimensiones y localización y de la actividad u obras a realizar.

2. Consecuentemente habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades profesionales, parcelaciones, obras menores y de apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de sólo 1 mes computado en idéntica forma.

#### Artículo 27.— Suspensión del cómputo de plazos.

El cómputo de estos plazos quedará suspendido cuando se produzca alguno de los motivos siguientes:

- Durante el periodo de 30 días que tarde el interesado en atender cualquier

requerimiento que por el Ayuntamiento se le haga para que complete datos o aporte documentos.

- b) Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables, durante el periodo que transcurra desde que se produzca el requerimiento para subsanación hasta que el interesado lo haga. Este período no será en ningún caso superior a quince días.
- c) Durante el periodo de 30 días que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución por el interesado.
- d) Durante el periodo de días que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias, con carácter de depósito previo y el pago de los mismos por el interesado.

*Artículo 28.— Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.*

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

2. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

*Artículo 29.— Otorgamiento y denegación de licencia en virtud de acto presunto.*

1. Si venciese el plazo de resolución a que se refiere el punto uno del artículo 26, y el órgano competente no la hubiese dictado expresamente, el peticionario podrá acudir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y si en el plazo de un mes no se le notifica acuerdo expreso se entenderá otorgada la licencia en virtud de acto presunto.

2. Se exceptúan los casos siguientes:

- a) Licencias referentes a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, en las cuáles si no se hubiera notificado resolución expresa se entenderá denegada la licencia en virtud de acto presunto.
- b) Licencias referentes a obras menores y apertura de toda clase de locales, en las cuáles el acto presunto se entenderá producido por el mero transcurso del plazo (uno o dos meses, según los casos), sin necesidad de acudir previamente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

3. La eficacia de los actos presuntos estimatorios o desestimatorios requieren su acreditación mediante la correspondiente certificación expedida con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas licencias en virtud de acto presunto, si están en contra de la legislación en vigor y de los planes, proyectos, programas y normas complementarias y subsidiarias de planeamiento (artículo 178.3 de la Ley del Suelo 1976).

*Artículo 30.— Proyectos Técnicos.*

1. Los Proyectos Técnicos requeridos para la obtención de licencia de obras o instalaciones estarán redactados por técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, conforme a la legislación en vigor.

2. Para conceder la licencia, el Ayuntamiento, con arreglo a la legislación vigente, enjuiciará si el técnico autor del proyecto es competente en la materia de que se trate, no siendo suficiente al respecto la existencia de visado colegial.

3. En el ámbito del Suelo Urbano y los Núcleos Rurales y para todo tipo de edificaciones que supongan obras mayores o actuaciones sobre fachadas existentes en el supuesto de un continuo edificatorio, será obligatoria la presentación de un proyecto redactado por técnico competente, donde se incluirá un alzado con los edificios de su entorno y una memoria justificativa de la solución proyectada. Asimismo, se ajustará a lo establecido por la LOE.

*Artículo 31.— Licencias urbanísticas.*

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de edificación.
- c) De ocupación y funcionamiento.
- d) De actividades e instalaciones.

*Artículo 32.— Licencias de parcelación.*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el artículo 8 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la presente Norma sobre la que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las

nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que la Norma les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 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.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en Núcleo Rural 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.

4. La licencia de parcelación 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 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 hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

5. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 del T. R. de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

*Artículo 33.— Licencias de obras de edificación.*

Son obras de edificación, a los efectos de estas Normas, los actos siguientes:

- a) Los actos de edificación
- b) Las instalaciones comerciales y las industriales, energéticas o de comunicación.
- c) La construcción de infraestructuras viarias, sanitarias y de servicios.
- d) Los actos de demolición de edificaciones, instalaciones e infraestructuras.
- e) Los movimientos de tierras, cierres de fincas, explotaciones forestales y cualesquiera intervenciones en el suelo o subsuelo que alteren su estructura, composición o aspecto exterior.
- f) Las intervenciones en los edificios, instalaciones o infraestructuras preexistentes.

*Artículo 34.— Tipos de obras de edificación.*

1. Por su naturaleza, las obras se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Obras de urbanización.
- b) Obras de nueva planta.
- c) Obras en los edificios existentes.
- d) Instalaciones industriales y comerciales.
- e) Obras de demolición.
- f) Movimiento de tierras.
- g) Cierres de fincas.
- h) Explotaciones forestales.

2. En atención a la tramitación de las pertinentes licencias previas a su ejecución, las obras se clasifican en:

- a) Obras mayores.
- b) Obras menores.

3. Obras de urbanización. Son obras de urbanización las que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano y los Planes Parciales. Se entenderán, en todo caso, como obras de urbanización las siguientes:

- a) Las de trazado y pavimentación de calzadas y aceras.
- b) Las de ajardinamiento y dotación de mobiliario urbano y señalización.
- c) Las instalaciones de servicios de distribución de agua potable, red de riego y contra incendios.
- d) Las de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Las de tendido del alumbrado público, las de instalación de los sistemas de distribución de gas y energía eléctrica y el tendido de red telefónica y de otras redes de comunicación.

4. Cuando tales obras no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias podrán tener el carácter de Obras Ordinarias en el primero de los supuestos del apartado anterior, las obras ven-

drán contenidas en los correspondientes Proyectos de Urbanización y en el segundo de los supuestos en los correspondientes Proyectos de Obras Ordinarias. En ningún caso, ni unos ni otros, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Son obras de nueva planta las conducentes a la construcción de una edificación permanente sobre un solar o terreno exento de construcciones. También se consideran obras de nueva planta las que tengan por objeto la ejecución de construcciones subterráneas o bajo el nivel del solar o terreno libre de edificaciones.

6. Las obras en edificios existentes pueden ser:

- a) Obras de ampliación. Son obras de ampliación las que tienen por finalidad aumentar el volumen construido de una edificación existente, rebasando la envolvente exterior de ésta. No tendrá la consideración de obras de ampliación, sino de reforma o, en su caso, de reestructuración o rehabilitación las que aumenten la utilización de una edificación si no rebasan la anterior disposición de muros y cubiertas.
- b) Obras de añadido. Se definen como obras de añadido las que consistan en realizar un cuerpo de edificación enteramente nuevo dentro de la misma parcela, bien sea superpuesto, bien sea adosado o separado de la construcción previamente existente en ella.
- c) Obras de reconstrucción. Se consideran obras de reconstrucción aquellas que tienen por finalidad la erección de las partes derruidas de un edificio y que afectan a los elementos fijos o estructurales del mismo y a otros elementos constructivos o instalaciones que comprometan directamente la seguridad, la solidez o la estabilidad de los edificios. Son elementos estructurales los siguientes:
  - a) Los cimientos y muros de contención.
  - b) Los pilares y muros de carga.
  - c) Las vigas, los muros de entramado o atado y los elementos de arriostramento.
  - d) Los forjados, incluidos pontones y viguetas, y la estructura de las cubiertas.
  - e) Los tiros y estructura de las escaleras.
- d) Obras de reestructuración. Se consideran obras de reestructuración aquellas intervenciones que tienen por finalidad la adecuación interior del edificio, siempre que afecten a elementos estructurales del mismo, pudiendo alcanzar hasta su previo vaciado. En las obras de reestructuración podrá contemplarse el incremento de la superficie edificada del inmueble, mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que no afecten al volumen construido. En este tipo de obras también podrán modificarse las fachadas no visibles desde la vía pública, siempre que el Planeamiento lo autorice.
- e) Obras de refuerzo. Son obras de refuerzo aquellas intervenciones parciales, en los elementos estructurales de un edificio, mediante el affianzamiento o sustitución de éstos, con la finalidad de mantener aquel en correctas condiciones de seguridad.
- f) Obras de restauración. Son obras de restauración aquellas que tienen por finalidad la restitución del edificio al estado en que se construyó de nueva planta, reponiendo los elementos necesarios y, en su caso, suprimiendo los añadidos que lo hubieran desfigurado. No perderán esta consideración aún cuando se incluya dentro de estas obras la sustitución de elementos estructurales e instalaciones a fin de garantizar la seguridad, habitabilidad y el adecuado uso del edificio. En ningún caso estas obras podrán contener un nuevo diseño del edificio.
- g) Obras de rehabilitación. Se consideran obras de rehabilitación las intervenciones en los edificios que tengan por objeto el adecuar los mismos a las condiciones de habitabilidad exigidas por las normas técnicas y urbanísticas vigentes en el momento de efectuarse aquellas, mediante una nueva distribución del espacio interior, sin alterar los muros y huecos exteriores, ni la posición de los patios y de los elementos estructurales de circulación vertical. También se considerarán obras de este tipo aquellas que supongan el mismo grado de intervención en los edificios y que tengan por finalidad la mejora de la habitabilidad, aún cuando no fuera legalmente exigible, o la adecuación de la existente a nuevos usos que sean conformes con el Planeamiento.
- h) Obras de reforma. Son obras de reforma aquellas intervenciones que se realicen en los edificios y que modifiquen, en todo o en parte, la distribución del espacio interior, o sus instalaciones y servicios generales, pero que no alteren su sistema estructural o su configuración exterior.
- i) Obras de mantenimiento y conservación. Son obras de mantenimiento y conservación las que tengan por finalidad mantener el edificio en correctas condiciones de uso y ornato, siempre que no afecten a elementos estructurales del edificio ni a su configuración exterior. Tendrán la misma consideración las obras de reparación y sustitución de las instalaciones y servicios generales del edificio.

7. Se consideran instalaciones industriales la construcción de naves y fábricas, la colocación de maquinaria fija y el tendido de las líneas, redes o sistemas de gas,

energía eléctrica, aireamiento, comunicación u otros servicios. Son instalaciones comerciales las intervenciones en los locales comerciales para adecuarlos al uso a que vayan a destinarse, incluyendo el diseño exterior de los mismos, así como las de reforma de las ya existentes, sean para destinarlas al mismo uso o a otro diferente. No tendrán la consideración de obras las instalaciones de electrodomésticos homologados o la colocación de muebles y enseres domésticos, o su retirada, siempre que para ello no sea precisa la ejecución de ninguna otra intervención en el edificio, sus instalaciones o servicios, de las que se refieren en los artículos precedentes.

8. Son obras de demolición todas aquellas que tengan por finalidad la desaparición de una edificación o instalación existente. También se considerarán obras de demolición las de vaciado y las que pretendan el derribo de parte de la edificación o instalación, siempre que afecten a elementos estructurales de la misma.

9. Son movimientos de tierras:

- a) Las canteras o explotaciones a cielo abierto para la obtención de tierra, arena o piedra destinadas a la industria, la construcción o las obras públicas.
- b) Las actividades mineras, comprendiendo tanto las excavaciones para la extracción de minerales en galería y a cielo abierto, como las calcatas y demás labores preparatorias de las explotaciones mineras.
- c) Los vaciados y rellenos de terrenos, los desmontes y terraplenados, y cualquier otra alteración de la topografía del terreno motivada en la posterior realización de obras públicas o infraestructuras, construcciones o instalaciones.
- d) Los desmontes, explanaciones, ejecución de bancadas y cualquier otra alteración de la topografía del terreno para su utilización agrícola, pecuaria, piscícola o forestal.
- e) El alumbramiento de acuíferos y las labores de investigación de aguas subterráneas; la desecación de lagos, lagunas y álveos; la construcción de canales, presas o bastidores, y la alteración por cualquier medio, del curso de las aguas, sean estacionales o permanentes, tanto continuas como discontinuas, y cuantos actos tenga por finalidad o supongan la modificación de los lindes de la ribera del mar o del dominio público marítimo terrestre.
- f) Los vertidos y depósitos de desechos urbanos, industriales, de actividades constructivas y de explotaciones extractivas.
- g) Las excavaciones de yacimientos arqueológicos.
- h) No se considerará movimientos de tierras la roturación y laboreo de los terrenos para su siembra o plantación y para la recolección, salvo en los espacios naturales protegidos en los que estén prohibidas o limitadas tales actividades.

10. Se considerarán cierres de fincas o cualesquiera obras de aislamiento total o parcial de solares, parcelas o terrenos, bien sea construyendo muros con materiales de fábrica, bien mediante estacas y alambradas, bien por medio de setos vivos u otros procedimientos constructivos. No tendrán la consideración de cierres de fincas aquellos que se produzcan espontáneamente por el crecimiento de la vegetación endémica, los movimientos de tierra causados por el discurrir de las aguas y otros fenómenos naturales, la acción de los animales salvajes o cualesquiera otros en los que no intervenga la mano del hombre.

11. Se consideran explotaciones forestales los actos siguientes:

- a) La tala de bosques autóctonos o protectores por entresaca u otros procedimientos autorizados.
- b) La repoblación de masas arbóreas y la renovación de los bosques naturales o repoblados.

Tendrán las mismas protecciones administrativas las talas de árboles, aún los aislados, existentes en terrenos que el Plan defina como Equipamiento o zonas libres, aún cuando el resto de la parcela fuera edificable, así como los ubicados en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.

No se considerará explotaciones forestales la recolección de hongos, setas, raíces y frutos nacidos espontáneamente. Tampoco tendrán esa consideración la caza, la pesca, el marisqueo y la extracción y recogida de algas, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación sectorial, y siempre que no se realicen en espacios naturales protegidos en los que estén prohibidas o limitadas tales actividades.

*Artículo 35.— Obras mayores.*

Se consideran obras mayores:

- a) Las de nueva planta, ampliación, añadido, reconstrucción y reestructuración.
- b) Las obras de restauración, rehabilitación y reforma de los edificios.
- c) Las instalaciones industriales y comerciales.
- d) Las obras de demolición.
- e) Los movimientos de tierras.

*Artículo 36.— Obras menores.*

Se consideran obras menores aquellas intervenciones destinadas al:

1. mantenimiento y conservación del edificio de sencilla técnica y de escasa entidad constructiva.

2. A tales efectos se conceptúan como obras menores las siguientes:

- a) La pintura de exteriores e interiores.
- b) La reparación o sustitución de solados.
- c) Los revocos, enfoscados y estucados.
- d) La reparación o sustitución de la carpintería interior o exterior.
- e) La reparación de cornisas y aleros siempre que se mantengan los elementos existentes.
- f) La reparación de canalones y bajantes.
- g) El retejado y la reparación de cubiertas sin cambio de disposición.
- h) La colocación, sustitución o supresión de armarios empotrados y de falsos techos.
- i) La reparación y sustitución de las instalaciones y de los servicios de uso privativo.
- j) La instalación, sustitución o supresión de rótulos y carteles.
- k) Cualesquiera otras pequeñas reparaciones, y los remates y acabados.

3. Asimismo se consideran obras menores los cierres de fincas y las explotaciones forestales.

4. En ningún caso tendrán la consideración de obras menores aquellas intervenciones, aún cuando sean de las relacionadas en el párrafo anterior, que supongan alteración de volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales, ni aquellas que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura, a la configuración de cada una de las viviendas o locales, o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de todas clases, ni cuando afecten a edificios o elementos catalogados.

*Artículo 37.— Condiciones de las licencias de obra.*

1. La ejecución de cualquier tipo de obra requiere la obtención de la previa licencia municipal. No precisarán licencia de obras aquellas, cuya ejecución sea expresamente ordenada por el Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias, salvo que en la propia orden de ejecución se requiera al interesado para que presente el Proyecto o los documentos que resulten pertinentes para su previa aprobación. El requisito de la previa licencia municipal se entiende sin perjuicio de las demás autorizaciones que sea preceptivo obtener de los organismos competentes en función de la naturaleza de las obras que se pretenda ejecutar.

2. La licencia municipal tiene por objeto, comprobar que las obras que se pretenden ejecutar son conformes con las normas de Planeamiento, y que es el instrumento que otorga el derecho a edificar y que autoriza a iniciar las obras solicitadas. La Autoridad municipal competente para el otorgamiento de las licencias deberá también comprobar que las obras que se pretende ejecutar son conformes con las disposiciones técnicas de edificación y todas las demás normas de aplicación, salvo en aquellos supuestos en que exista otra entidad u organismo a quien competa la concesión de las preceptivas autorizaciones sectoriales.

3. Las licencias de obras se entenderán siempre salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No obstante, cuando la licencia se solicite para la ejecución de obras en terrenos de propiedad de alguna entidad pública, no se podrá conceder aquella sin acreditar previamente haber obtenido la autorización de la administración titular de los terrenos.

4. Las licencias de obras son transferibles a tercero. En tanto no se comunique a la Administración la transmisión de la licencia, serán responsables solidarios el cedente y el cesionario frente a aquélla.

5. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de obras y su caducidad se regulará por lo establecido en el artículo 42 de estas Normas.

*Artículo 38.— Requisitos a presentar para solicitud de licencias.*

1. Las solicitudes de licencia de obras se resolverán con arreglo al procedimiento señalado en el artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955, y a lo previsto en estas Normas.

2. El interesado en la obtención de una licencia de obras deberá acompañar a la pertinente solicitud escrita, que ha de formular al efecto ante el Ayuntamiento, los documentos siguientes:

- a) Plano de situación, señalando el lugar donde se pretendan ejecutar las obras.
- b) El correspondiente Proyecto, cuando fuera preceptivo.
- c) Fotografía de las fachadas, cuando la obra afecte a las mismas.
- d) Fotografías del estado previo a las obras de todos aquellos edificios o elementos que estuvieran catalogados.
- e) Cuantas fotografías, grabados o dibujos y exposiciones escritas, de que se tuviera conocimiento y estuvieran a disposición del interesado, descriptivos de las situaciones, composición o estados originarios de los edificios y elementos que estuvieran catalogados.

f) El certificado de dirección de obra por técnico competente, visado por colegio oficial correspondiente en función de la entidad de las obras, conforme a la LOE.

g) Cuantos otros documentos fueran exigidos por las Ordenanzas y demás normas de aplicación.

h) Para aquellas obras a realizar fuera de la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales", será documentación necesaria la autorización por parte del Parque Nacional de los Picos de Europa.

En todo caso, y como mínimo, a la solicitud deberá acompañarse los datos necesarios para la perfecta localización del lugar donde se pretenden ejecutar las obras, la descripción de las mismas y sus presupuesto de las mismas.

3. A todas las solicitudes de licencia de obras deberá acompañarse del pertinente Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, sin perjuicio de los demás documentos que legalmente sea preceptivo aportar. También deberá acompañarse Proyecto a las solicitudes de legalización de las obras ejecutadas sin licencia o sin adecuarse a las determinaciones de la otorgada. Se exceptúa de la exigencia de presentación de Proyecto las solicitudes de licencia de obras menores.

*Artículo 39.— Requisitos específicos a los proyectos de urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras que comprendan, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del Proyecto. Comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

2. Los Proyectos de Urbanización serán aprobados, si procediera, inicialmente por el Ayuntamiento que lo someterá a información pública por quince días, correspondiendo, asimismo, al Ayuntamiento, su aprobación definitiva. El Proyecto de Urbanización deberá ser redactado por Arquitecto Superior o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

3. El Ayuntamiento podrá aprobar, sin el trámite cualificado anterior, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de las Normas Subsidiarias y que contemplen simples pavimentaciones o reurbanizaciones de viales ya aperturados o se refieran a la dotación de los terrenos de algún servicio infraestructural aislado.

*Artículo 40.— Requisitos a presentar para la solicitud de obras mayores.*

1. Las obras mayores exigirán la presentación de un Proyecto realizado por técnico competente, de acuerdo a las determinaciones de la LOE. Asimismo lo requerirá cualesquiera otras obras o instalaciones que se pretendan realizar en edificios catalogados.

2. El Proyecto Técnico deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) Una Memoria descriptiva de la obra a realizar y su adecuación al Planeamiento urbanístico.
- b) Una Memoria técnica que justifique los sistemas de cálculo y las soluciones constructivas, en función del conocimiento del suelo, de las acciones previstas y de los usos considerados.
- c) Una representación gráfica con los planos necesarios, de planta general y plantas completas y de las instalaciones, a escala suficiente, con las secciones necesarias, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean precisos para definir correctamente las obras que se pretendan ejecutar, sus elementos y sus instalaciones. En los planos de planta general se representarán las cotas proyectadas.
- d) Un Pliego que recoja las condiciones administrativas, técnicas y de calidad que regirán en la obra.
- e) Un Presupuesto económico, con precisa y pormenorizada definición de las unidades de obra.

3. El Proyecto Técnico podrá desarrollarse en dos fases:

- a) El Proyecto Básico, que es el extracto del Proyecto y debe definir las características generales de la obra a realizar y justificar las soluciones arquitectónicas y su adecuación al Planeamiento. El Proyecto Básico deberá contener el Presupuesto de la obra.
- b) El Proyecto de Ejecución, que complementa y desarrolla el Proyecto Básico y especifica los materiales, estructuras, sistemas constructivos e instalaciones con el suficiente detalle para llevar a cabo la construcción.

4. El Proyecto Técnico deberá ser redactado y suscrito por técnico competente y conforme a la LOE y visado por el correspondiente Colegio Oficial. Podrán desarrollar proyectos específicos del Proyecto de Ejecución, bajo la coordinación del técnico autor del proyecto de ejecución, otros técnicos cuya titulación oficial les habilite para ello.

5. Las restantes obras, con excepción de las menores, exigen la presentación de un Proyecto de Obras. El Proyecto de Obras describirá y especificará la obra a realizar y su previsión de costes, y contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:



- a) Una Memoria descriptiva de la obra a realizar.
- b) Una representación gráfica con los planos necesarios, generales y de detalle, a escala suficiente, para definir la obra, sus elementos e instalaciones.
- c) Un Presupuesto económico, con especial definición de las unidades de obra.

El proyecto de obras deberá ser redactado y firmado por técnico competente según la LOE y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

6. Cuando el Proyecto fuera presentado por el Estado, la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento, o algún organismo autónomo o empresa pública dependiente de los mismos, se estará, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación específica, sin perjuicio de aplicar en lo no previsto en aquélla, las normas que anteceden.

*Artículo 41.— Requisitos para solicitar las licencias de 1ª ocupación, actividad y uso.*

1. Las obras deberán ejecutarse con sujeción a las definiciones del Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y demás autorizaciones y a las prescripciones que establezcan las normas técnicas de aplicación y demás disposiciones de obligado cumplimiento.

2. Para que se pueda otorgar la licencia de primera ocupación, habitabilidad, actividad o uso será requisito imprescindible la presentación del certificado final de obra expedido por el Director de la misma.

*Artículo 42.— Caducidad de las licencias de obras.*

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

a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses en dos ocasiones como máximo y por causa justificada.

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

*Artículo 43.— Transmisión y modificaciones de licencias de obras.*

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes, sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se 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 44.— Anulación y suspensión de licencias de obras.*

1. Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

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

3. 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 ejecutoras que procedieran.

*Artículo 45.— Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.*

1. Cuando se estuvieren ejecutando obras sin licencia, el Alcalde dispondrá la paralización inmediata de las obras previa la tramitación del oportuno expediente (artículos 248.1 y 248.2 del T. R. de la Ley del Suelo).

2. El procedimiento para adoptar los acuerdos en este sentido, será el establecido en la Ley Regional 3/1987, de 8 de abril, de Disciplina Urbanística.

3. El Plazo de cuatro años a que se refiere el artículo 249 del T. R. de la Ley del Suelo, no regirá cuando las obras se hayan realizado sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

4. El Parque Nacional de los Picos de Europa podrá requerir al Ayuntamiento de Cabrales la paralización de obras cuando se determine que éstas no se realizan con arreglo a lo dispuesto en las autorizaciones, o cuando éstas no cuenten con autoriza-

ción para realizar obras fuera de zona prevista como "Zona de Asentamientos Tradicionales", o en cualquier caso cuando se vulnera claramente la legislación vigente en materia de conservación.

*Artículo 46.— Licencias de actividades e instalaciones.*

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los siguientes actos:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio.

b) Proyectos de Mejora de las Instalaciones. Bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

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

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas de estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

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

5. En el interior del Parque Nacional, y fuera de la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales", se precisa autorización del Parque Nacional para la obtención de licencias de actividades e instalaciones.

*Artículo 47.— Licencias de ocupación o funcionamiento.*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

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

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

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

f) Alta en Hacienda y liquidación con abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local, no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 26 de estas Normas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidie-

ren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificios afectados.

*Artículo 48.— Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras por Otros Usos.*

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

2. El incumplimiento de las 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, 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.

3. 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 o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

**SECCION VII. INFORMACION URBANISTICA**

*Artículo 49.— Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.*

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de estas Normas y de los instrumentos de desarrollo de la misma 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, 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 de las Normas 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 Planes Especiales y los proyectos y licencias de parcelación, aprobados o concedidos.

3. Asimismo se formalizará el Libro de 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 gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

4. Toda persona tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una parcela o sector. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de un mes desde su solicitud para la cual habrá que presentar plano de emplazamiento y situación a escala no inferior a 1/2000 y fotografía de la construcción en el caso de solicitar información sobre edificios existentes.

**CAPITULO II. DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

*Artículo 50.— Clasificación y calificación del suelo.*

1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo de la totalidad del conejo de Cabrales como Suelo Urbano y No Urbanizable.

2. Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos, formulándose conforme al artículo 72 del T. R. de la Ley del Suelo.

*Artículo 51.— Situaciones fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones erigidas con anterioridad a estas Normas Subsidiarias y cuyas condiciones urbanísticas no coincidan con la marcada en los planos y normativa correspondientes, no quedarán calificadas como fuera de ordenación salvo que se diera uno de los siguientes supuestos:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de los existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo.
- Los que alberguen o constituyan usos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- Los que así determinase la propia Norma.

e) Las edificaciones que se consideren incompatibles con los criterios expuestos en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de los Picos de Europa.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los planos de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

*Artículo 52.— Efectos de la calificación como fuera de ordenación.*

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

- Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de diez años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Excepción no aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1.c del artículo anterior.

**INDICE**

**ORDENANZA I. REGIMEN DEL SUELO, EDIFICACIONES Y USOS.**

Capítulo I. Introducción.

*Artículo 1.01. Contenido.*

Capítulo II. Régimen del Suelo.

*Artículo 1.02. Modalidades.*

*Artículo 1.03. Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado.*

*Artículo 1.04. Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.*

*Artículo 1.05. Asignación de aprovechamientos en Suelos Industriales.*

*Artículo 1.06. Solar.*

*Artículo 1.07. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.*

Capítulo III. Régimen de las edificaciones. Instalaciones y usos.

*Artículo 1.08. Fuera de ordenación.*

*Artículo 1.09. Grados de afectación.*

Capítulo IV. Servidumbres.

*Artículo 1.10. Generalidades.*

*Artículo 1.11. Luces y vistas.*

*Artículo 1.12. En patios de manzana.*

*Artículo 1.13. Condiciones complementarias e instrumentación.*

*Artículo 1.14. Limitaciones.*

*Artículo 1.15. Servidumbre de paso.*

**ORDENANZA II. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

Capítulo I. Introducción.

*Artículo 2.01. Regulación de los usos.*

*Artículo 2.02. Clasificación.*

*Artículo 2.03. Residencial.*

*Artículo 2.04. Garaje y aparcamiento.*

*Artículo 2.05. Industria y almacenes.*

*Artículo 2.06. Locales abiertos al público.*

*Artículo 2.07. Locales de trabajo.*

*Artículo 2.08. Instalaciones de espacio libre o vía pública.*

*Artículo 2.09. Dotaciones colectivas de equipamiento.*

*Artículo 2.10. Servicios de infraestructura.*

*Artículo 2.11. Relaciones entre representación gráfica y regulación.*

*Artículo 2.12. Modalidades de los edificios respecto de su uso.*

Capítulo II. Uso residencial.

*Artículo 2.13. Uso vivienda.*

Capítulo III. Uso de locales abiertos al público.

*Artículo 2.14. Modalidades.*

*Artículo 2.15. Condiciones del comercio.*

*Artículo 2.16. Condiciones generales para el uso recreativo.*

*Artículo 2.17. Condiciones de las oficinas.*

*Artículo 2.18. Salas de reunión.*

Capítulo IV. Usos de garaje y aparcamiento.

Capítulo V. Sistema general viario.

*Artículo 2.19. Condiciones generales del sistema viario fundamental.*

### **ORDENANZA III. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION.**

Capítulo I. Introducción y Sistemática.

*Artículo 3.01. Contenido.*

*Artículo 3.02. Sistemática.*

Capítulo II. Condiciones comunes.

*Artículo 3.03. Altura de las edificaciones.*

*Artículo 3.04. Disposición de la planta baja y entreplantas.*

*Artículo 3.05. Semisótanos.*

*Artículo 3.06. Sótanos.*

*Artículo 3.07. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.*

*Artículo 3.08. Rasantes.*

*Artículo 3.09. Movimientos de tierras al interior de las parcelas.*

*Artículo 3.10. Retranqueos.*

*Artículo 3.11. Locales habitables.*

*Artículo 3.12. Aspecto exterior de las construcciones.*

*Artículo 3.13. Salientes en planta baja.*

*Artículo 3.14. Rótulos de identificación comercial.*

*Artículo 3.15. Cartelera publicitarias.*

*Artículo 3.16. Condiciones específicas para la evacuación de ventilaciones y humos en edificios no industriales.*

*Artículo 3.17. Características de la cubierta.*

*Artículo 3.18. Elementos autorizados por encima de la cubierta.*

*Artículo 3.19. Usos autorizados por encima de la última planta habitable o de la altura de la cornisa.*

*Artículo 3.20. Cuerpos salientes exteriormente a las alineaciones de fachada exterior.*

### **ORDENANZA IV. OBRAS DE URBANIZACION.**

Capítulo I. Proyectos.

*Artículo 4.01. Contenido de los Proyectos.*

*Artículo 4.02. Documentación.*

*Artículo 4.03. Condiciones y garantías.*

Capítulo II. Red viaria.

*Artículo 4.04. Pavimentaciones.*

*Artículo 4.05. Utilización de la red peatonal.*

*Artículo 4.06. Estacionamiento.*

*Artículo 4.07. Supresión de barreras arquitectónicas.*

*Artículo 4.08. Vados para el acceso de vehículos a las parcelas y construcciones.*

Capítulo III. Agua.

*Artículo 4.09. Abastecimiento y distribución de agua potable.*

*Artículo 4.10. Bocas de riego e incendios.*

Capítulo IV. Saneamiento.

*Artículo 4.11. Referencia.*

Capítulo V. Alumbrado.

*Artículo 4.12. Alumbrado.*

Capítulo VI. Energía eléctrica y telefonía.

*Artículo 4.13. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.*

*Artículo 4.14. Liquidación económica.*

### **ORDENANZA V. PROTECCION DEL MEDIO URBANO.**

Capítulo I. Contenido.

*Artículo 5.01. Intervención en los edificios catalogados.*

Capítulo II. Intervención sobre los edificios catalogados.

*Artículo 5.02. Catalogación académica.*

*Artículo 5.03. Obras rebasando el nivel de la modalidad establecida.*

*Artículo 5.04. Relación con las restantes Ordenanzas.*

*Artículo 5.05. Aspecto exterior.*

*Artículo 5.06. Plantas bajas.*

*Artículo 5.07. Materiales.*

*Artículo 5.08. Fachada.*

*Artículo 5.09. Cubiertas.*

Capítulo III. Deber de conservación.

*Artículo 5.10. Obligaciones y control.*

*Artículo 5.11. Trámite.*

*Artículo 5.12. Ejecución sustitutoria.*

*Artículo 5.13. Supuestos de riesgo inminente.*

*Artículo 5.14. Conservación en aspectos de ornato.*

### **ORDENANZA VI. EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO.**

Capítulo I. Contenido.

*Artículo 6.01. Tipología.*

Capítulo II. Edificación compacta.

*Artículo 6.02. Definición.*

*Artículo 6.03. Aprovechamientos.*

*Artículo 6.04. Alturas.*

*Artículo 6.05. Cubiertas.*

*Artículo 6.06. Planta baja, entreplantas, semisótanos y sótanos.*

*Artículo 6.07. Rasantes.*

*Artículo 6.08. Alineaciones.*

*Artículo 6.09. Luces rectas afectando a las líneas de emplazamiento*

*Artículo 6.10. Vuelos.*

*Artículo 6.11. Parcela mínima.*

*Artículo 6.12. Cierres de parcela y edificaciones auxiliares.*

### **ORDENANZA VII. EDIFICACION CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE**

Capítulo I. Contenido.

*Artículo 7.01. Tipologías.*

Capítulo II. Edificación abierta.

*Artículo 7.02. Definición.*

*Artículo 7.03. Aprovechamientos*

*Artículo 7.04. Alturas.*

*Artículo 7.05. Cubiertas.*

*Artículo 7.06. Emplazamientos.*

*Artículo 7.07. Parcela mínima.*

*Artículo 7.08. Ordenación de las parcelas.*

Capítulo III. Vivienda unifamiliar.

*Artículo 7.09. Definición.*

*Artículo 7.10. Modalidades.*

*Artículo 7.11. Aprovechamientos.*

*Artículo 7.12. Alturas.*

*Artículo 7.13. Plantas bajas, entreplantas, semisótanos y sótanos.*

*Artículo 7.14. Emplazamientos.*

*Artículo 7.15. Parcela mínima.*

*Artículo 7.16. Ordenación de la parcela.*

Capítulo IV. Equipamiento privado.

*Artículo 7.17. Definición e hipótesis de utilización.*

*Artículo 7.18. Equipamiento privado.*

*Artículo 7.19. Aprovechamientos.*

*Artículo 7.20. Emplazamientos.*

*Artículo 7.21. Parcela mínima.*

*Artículo 7.22. Ordenación de la parcela.*

**ORDENANZA VIII. ZONAS INDUSTRIALES Y DE ALMACENES.**

Capítulo I. Industria mediana y pequeña.

*Artículo 8.01. Caracterización.*

*Artículo 8.02. Aprovechamientos.*

*Artículo 8.03. Disposición de las edificaciones.*

*Artículo 8.04. Parcelación.*

*Artículo 8.05. Ordenación de las parcelas.*

**ORDENANZA IX. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.**

Capítulo I. Contenido.

*Artículo 9.01. Tipologías.*

Capítulo II. Equipamientos.

*Artículo 9.02. Caracterización.*

*Artículo 9.03. Diversificación.*

*Artículo 9.04. Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito.*

*Artículo 9.05. Espacios libres y zonas deportivas.*

*Artículo 9.06. Relaciones urbanas.*

*Artículo 9.07. Relación entre equipamiento público y cargas.*

*Artículo 9.08. Cambios de uso.*

*Artículo 9.09. Edificabilidad.*

**ORDENANZA X. GESTION DE SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCION.**

*Artículo 10.01. Unidades de ejecución en suelo urbano.*

*Artículo 10.02. Derechos inherentes a los propietarios afectados por unidades de ejecución.*

*Artículo 10.03. Las unidades de ejecución como unidades de gestión.*

*Artículo 10.04. Características de la gestión en las unidades de ejecución en suelo urbano.*

*Artículo 10.05. Obtención de dotaciones de sistema general y local en suelo urbano.*

**ORDENANZA I. REGIMEN DEL SUELO, EDIFICACIONES Y USOS**

Capítulo I. Introducción

*Artículo 1.01.— Contenido.*

1. De acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, la parte de Normas Urbanísticas que constituye las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, es la referente a Suelo Urbano. Esta es, por lo tanto, la clasificación de todos los terrenos a los que estas Ordenanzas se refieren.

2. El régimen jurídico-urbanístico de los terrenos, edificaciones y usos, es el contenido de la presente Ordenanza, que agrupa separadamente cada uno de estos elementos, por ser diverso el tratamiento que reciben en la legislación urbanística y, por tanto, en las presentes Normas Subsidiarias.

**DEFINICION Y AMBITO.**

Se denomina suelo urbano al formado por los terrenos que además de cumplir los requisitos específicos marcados en el artículo 78 LS 76 y 21 del Reglamento de Planeamiento, resultan adecuados para tal clasificación por adaptarse, por sus características, a la estructura general y orgánica del territorio según el Modelo Territorial elegido en estas Normas Subsidiarias, y estar integrados en la malla urbana o en el perímetro definidor de este concepto o, en lo que, con el criterio de los artículos citados, pueda ser denominada envolvente urbana.

Los límites y subdivisión del suelo urbano aparecen grafiados en los planos correspondientes a escala, 1:2000 y otros.

Capítulo II. Régimen del Suelo

*Artículo 1.02.— Modalidades.*

1. Las diferentes modalidades que la gestión urbanística debe adoptar según cual sea el grado de realización alcanzado hasta el momento por urbanización y edificaciones, da lugar a distintas situaciones respecto del régimen de los terrenos, que se agrupan en las presentes Normas Subsidiarias en tres diferentes modalidades fundamentales:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.
- Suelos Industriales.

2. Se define como Suelo Urbano Consolidado el que presenta una ordenación ya determinada por edificaciones o utilizaciones de carácter urbano y con un grado de continuidad y proximidad tales que supongan un condicionamiento necesario

para las nuevas actuaciones urbanísticas. Lo que no implica que los servicios urbanísticos sean completos, ni que las edificaciones o utilizaciones sean conformes al planeamiento anterior o al presente. Los terrenos para viarios y equipamientos interiores, por lo demás, se encuentran en su mayor parte destinados a sus propios fines, y en propiedad municipal o del agente que desempeña la función asignada por el planeamiento.

3. Se define como Suelo Urbano No Consolidado el que no reúne las condiciones del artículo anterior. Por tanto, puede tratarse de terrenos que carecen por completo de urbanización o que la tienen incompleta, pero en zonas donde aún se han producido escasas construcciones o solicitudes de licencia. Los terrenos para los viarios o equipamientos señalados en anteriores planeamientos se encuentran, en su mayor parte, pendientes de obtención por el Ayuntamiento.

4. Se definen como Suelos Industriales (urbanos, por contenerse dentro de las presentes Ordenanzas), los situados dentro de Polígonos completos y calificados en cualquiera de las tipologías señaladas en la Ordenanza VIII, sin que se haga especial distinción, en este caso, del grado de consolidación por edificaciones o de la situación de gestión del suelo en orden a la cesión de viales y equipamientos. La legislación y la realidad urbanísticas caracterizan un modelo de régimen y gestión para los terrenos industriales, diferente de los que rigen y se practican en las zonas residenciales o de usos urbanos polivalentes. Los suelos industriales, por tanto, componen una modalidad diferente de las dos anteriores, que se entienden referidas a los suelos destinados a los restantes usos diferentes de estos.

*Artículo 1.03.— Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado.*

1. En Suelo Urbano Consolidado, la asignación de aprovechamientos se refiere siempre a parcela neta, y pueden resultar desiguales para las diferentes zonas según la tipología y el número de plantas, sin que ello sea causa de reparcelación.

2. Los terrenos de cesión obligatoria que restan por ceder en el Suelo Urbano Consolidado, como los ya cedidos, carecen de aprovechamiento. Sin embargo, a efectos de su valoración, o, en su caso, de la incorporación de sus derechos edificatorios dentro de parcelas de suelo útil, se entenderá que su derecho es el aprovechamiento medio.

*Artículo 1.04.— Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.*

1. En el Suelo Urbano No Consolidado la asignación de aprovechamiento se hace con referencia a las parcelas brutas, en su superficie original anterior a cesiones del planeamiento que se ejecute. En tal sentido, la representación gráfica de la ordenación tiene por objeto señalar la pertenencia de las parcelas o de sus diferentes partes a una zona concreta de la calificación, pero no tiene el valor de asignación directa del aprovechamiento a las parcelas. El valor de los planos es de zonificación, pero no de asignación aislada de aprovechamiento a las propiedades o fincas concretas.

2. La asignación de aprovechamientos se realiza para cada Unidad de Ejecución pero no se dirige a los terrenos que inicialmente la ocupan, sino a los que pasen a integrarla a través del reparto de cargas y beneficios, que se concreta, en general, a través de procedimientos de reparcelación.

*Artículo 1.05.— Asignación de aprovechamientos en Suelos Industriales.*

1. En Suelos Industriales la asignación de aprovechamientos se hace en forma análoga a la del Suelo Urbano Consolidado, es decir, con referencia a los suelos netos y en el interior de las Unidades Homogéneas de la zonificación. A diferencia de los suelos destinados a los restantes usos urbanos, los aprovechamientos son, en general, uniformes para todas las Unidades Homogéneas de la misma tipología o para amplios conjuntos de ellas. Y, aún cuando la cuantía de cesiones pendientes sea de proporción análoga a la que caracteriza a los Suelos Urbanos No Consolidados, los aprovechamientos se asignan a las superficies netas y no a las brutas; con lo que la específica carga de las cesiones obligatorias de terrenos se reparte en proporción a los aprovechamientos obtenidos en las zonas edificables netas, por un sistema combinado de normalización física y compensación económica mutua en la medida en que la redistribución de los terrenos de cesión no alcance el reparto equitativo. Las valoraciones se harán como en el Suelo Urbano Consolidado.

*Artículo 1.06.— Solar.*

1. A los efectos de estas Normas Subsidiarias y en aplicación del artículo 82 de la Ley del Suelo se considerarán solares en cada una de las áreas urbanas delimitadas, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan los requisitos de urbanización, alineaciones y rasantes que se establecen en la Ordenanza IV y en los planos de ordenación.

2. Se entenderán por superficies aptas para la edificación las que, calificadas como edificables dentro de los Planes, procedan de la realización de los procesos de cesión obligatoria, reparcelación o normalización en su caso y, por tanto, tengan resueltos los trámites de gestión urbanística que consisten en adecuar la delimitación y la extensión física de las propiedades al equitativo reparto de las consecuencias del planeamiento.

*Artículo 1.07.— Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.*

1. Los propietarios de suelo urbano deberán hacer frente a las diferentes condiciones que se establecen en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo. Y tienen dere-

cho al reparto equitativo de beneficios y cargas del planeamiento y su ejecución, sobre la base del valor urbanístico de cada uno de los terrenos. El aprovechamiento que da lugar al valor urbanístico será el que resulte mayor entre el permitido por el Plan y el que realmente esté construido, en los casos en que el Plan atribuya menos volumen que el anteriormente edificado, y en tanto esa edificación anterior perdure.

2. Las obligaciones y derechos producidos por el régimen general del suelo y el planeamiento son inherentes al suelo, y por tanto, a su propietario en cada momento. Lo que no excluye la posibilidad de asunción de todos o parte de los compromisos por terceros. Pero manteniéndose, en todo caso, el suelo como garantía última de su cumplimiento. El Ayuntamiento procurará, en todo caso, y siempre que ello sea posible por ser actual su personalidad jurídica, atribuir las cargas a los beneficiarios del proceso edificatorio, y, por lo tanto, efectuar la liquidación de los compromisos del proceso de urbanización a los promotores de las construcciones y no a los usuarios compradores, en todos los procesos de ejecución de obras de nueva planta.

### Capítulo III. Régimen de las edificaciones

#### Instalaciones y usos.

##### Artículo 1.08.— Fuera de ordenación.

1. En todo el ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas, y para los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a su promulgación, la calificación de fuera de ordenación se aplica únicamente para los casos en que la existencia de las edificaciones suponga un obstáculo de cierta importancia para la ejecución del planeamiento vigente. Fuera de estas circunstancias, no se considerará como disconformidad con el Plan, a los efectos del artículo 60 de la Ley, la simple falta de ajuste a las determinaciones que este Plan establece para las obras de nueva planta.

2. Las circunstancias que positivamente motivan la calificación de fuera de ordenación para los edificios, son las siguientes:

- Afectación por zonificaciones de espacio libre o instalaciones de interés público.
- Afectación por apertura de nuevo trazado vial, incompatible con la edificación de que se trate.
- Afectación por alineación de fachada para ampliación de calles existentes, si el edificio sobresale de la alineación en más de un 15% del ancho total proyectado para la calle; exceptuando los casos en que el edificio sobresalga menos de 1,25 m., en cuyo caso no estará fuera de ordenación con independencia del ancho de la calle; y aquellos en que sobresalga más de 2,50 m., en cuyo caso siempre estará fuera de ordenación, también independientemente del ancho de calle proyectado.
- Que las edificaciones imposibiliten la realización de otras nuevas acordes con el Plan, en terrenos ajenos a aquéllos en que se sitúen (caso de edificación conjunta de varias parcelas, impuesta en el proceso de planeamiento o en el de reparcelación); o sobre los mismos si éstos resultaran, en procesos reparcelatorios, asignados parcialmente a distintos titulares de los iniciales. En éste último caso la calificación como fuera de ordenación aparecerá como consecuencia de los procesos de reparcelación o ejecución; y sólo se adoptará dicha calificación para acompañar a las restantes medidas que garanticen la desaparición del inmueble, no utilizándose, en cambio, como mera vinculación pasiva.
- 3. No serán, en cambio, motivo de la calificación de fuera de ordenación las siguientes circunstancias: No cumplir con Normas u Ordenanzas de nueva planta, relativas a alturas totales o interiores, condiciones higiénicas, retranqueos a linderos, volumen máximo; ni a cualquier otra de la misma índole y cuyo objetivo sea la regulación de las nuevas construcciones.

4. En el aspecto concreto de usos, la calificación como fuera de ordenación puede ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Para el primer caso, debe diferenciarse el hecho de que un uso no pueda autorizarse para instalaciones nuevas y el que el mismo quede fuera de ordenación; esta última declaración tiene que ser expresa, y no basta, por lo tanto, que un uso no se encuentre entre los permitidos en instalaciones nuevas para que queden fuera de ordenación las instalaciones existentes en ese tipo.

5. Cuando el uso de una instalación concreta se declare fuera de ordenación, se establecerán plazos razonables que permitan su extinción o desaparición con la previsión de tiempo suficiente para trasladarlo o sustituirlo.

##### Artículo 1.09.— Grados de afectación.

1. Se establecen dos situaciones diferentes dentro de la de fuera de ordenación:

- Absoluta: cuando el planeamiento establece la desaparición del elemento inmueble de que se trate como parte de la ejecución del proceso urbanizador.
- Pasiva: cuando se relega la desaparición del elemento a su sustitución por otro de nueva planta que sí se ajuste al planeamiento.

2. En la situación denominada absoluta, para los elementos que así se señalen, queda prevista la gestión y programación necesarias para llegar a la desaparición del elemento de que se trate, evaluando las consecuencias de esa desaparición. En los

planos de estas Normas Subsidiarias se representa gráficamente la situación de fuera de ordenación para todos los edificios situados en esta modalidad.

3. En la situación denominada pasiva no se hace previsión de plazos ni de indemnizaciones por la desaparición del elemento de que se trate, que, simplemente, queda en la situación de congelación configurada por la Ley del Suelo, que estimula su desaparición sin determinarla. Los elementos que se encuentran en esta situación han sido representados en los planos en los casos más destacables, si bien la aplicación del artículo 1.11.3, puede dar lugar a la localización de otros no señalados.

### Capítulo IV. Servidumbres

#### Artículo 1.10.— Generalidades.

1. De acuerdo con el sentido del artículo 68 de la Ley del Suelo y dentro de los propios fines y objetivos de estas Normas Subsidiarias, se fijan a continuación una serie de servidumbres entre distintos predios y siempre en el sentido de mejorar las condiciones higiénicas, al aspecto estético, o las condiciones de utilización de la edificación.

2. Dado que en las servidumbres que se fijan existe siempre un predio dominante y uno sirviente, siendo el primero beneficiado por la nueva servidumbre creada, vendrá éste obligado a indemnizar al segundo en la proporción que se determine por la valoración de la limitación que se le impone, de acuerdo con la legislación vigente.

3. Sea o no tramitado el proceso de materialización de la servidumbre de modo formal, su imposición está prevista como objeto de expropiación forzosa, y puede, en todo caso, ser enervada de acuerdo con los mecanismos de la legislación aplicable.

#### Artículo 1.11.— Luces y vistas.

1. Se fija servidumbre de luces y vistas con carácter general para todos los casos en que, dentro de suelo urbano, la aplicación de estas Normas Subsidiarias consolide una diferente altura entre dos edificios adosados por sus linderos o medianerías; y siempre que la diferencia de alturas que realmente se produzca, a lo largo de los linderos de contacto, sea igual o superior a cuatro metros y medio. En todos estos casos, el predio dominante de la nueva servidumbre será el que queda definitivamente con altura superior, pudiendo, en consecuencia, abrir huecos de luces y vistas en los muros adosados a lindero o que miren sobre éste sin la distancia preceptiva para poder abrirlos de no disponer de la servidumbre.

2. Los nuevos huecos que se ejecuten en aplicación de esta servidumbre distarán desde la línea del umbral o alféizar hasta la de cubierta del edificio más bajo, en cualquier punto, al menos 3 metros. La servidumbre creada, no obstante, no dará derecho a utilización alguna sobre el vuelo del sirviente. Lo que se garantizará instalando en los nuevos huecos rejillas o mallas que impidan asomarse o arrojar objetos sobre el predio sirviente.

3. No se precisa que todo el desarrollo del lindero mantenga el desnivel entre cubiertas exigido como mínimo, sino sólo que ese se guarde en la zona en que se abren los huecos. Y siempre que la cubierta del edificio más bajo sea definitiva en su disposición actual, y no susceptible de elevación dentro de la normativa de volumen. La aplicación efectiva de la servidumbre y, por tanto, la materialización de los huecos, solo se realizará cuando las distancias verticales exigidas existan físicamente y estén confirmadas por la normativa de volumen con carácter permanente.

4. Cuando el edificio más bajo sea susceptible de elevación o cuando se trate de solar, pero su gálibo de cubierta permitido mantenga las distancias requeridas para la creación de servidumbre a favor del más alto, la servidumbre podrá hacerse efectiva por encima de ese gálibo.

5. Estas servidumbres podrán hacerse efectivas en el edificio más alto existente, aún cuando en el supuesto de su sustitución la nueva edificación hubiera de adoptar menor altura. En tal caso, la servidumbre quedaría extinguida para el nuevo edificio; con la única excepción de que el edificio actual esté calificado como fuera de ordenación, en cuyo caso no podrá adquirir servidumbre alguna a su favor.

#### Artículo 1.12.— En patios de manzana.

1. En el caso particular de las líneas de emplazamiento de patio de manzana, se producirá igual servidumbre y con las mismas condiciones que en el caso anterior, siempre que el edificio dominante la precise para poder abrir huecos en dirección al patio de manzana, y las edificaciones del predio sirviente ocupen zonas situadas en el patio de manzana previsto para nueva planta; ya que el edificio sirviente, aún cuando no esté fuera de ordenación, no podrá sufrir ampliaciones de su disposición actual dentro de la zona de patio de manzana prevista.

2. En este caso no será preciso que exista desnivel de altura entre ambos edificios, sino simplemente que los muros del edificio dominante no tengan físicamente adosados muros del edificio sirviente en las zonas donde se pretenda practicar los huecos. Con la condición, en este caso, de que para los nuevos huecos se guarden, al menos, las condiciones de luces rectas exigidas en la Ordenanza III en relación con los elementos de la edificación del predio sirviente.

3. En lo que respecta a distancias verticales se mantendrán iguales condiciones que en el caso de linderos en general.

4. Igual tipo de servidumbre queda establecida con carácter general para el caso en que el predio que ocupa la zona de patio de manzana no presente edificaciones;

debiéndose guardar distancias en altura en relación con la edificación de patio de manzana que las Ordenanzas permitan.

5. En todos los casos de servidumbre creada sobre patio de manzana, se suprime la limitación obligatoria de la utilización de vuelo, establecida en el artículo anterior para los casos generales de servidumbre en lindero sin influencia de patio de manzana.

*Artículo 1.13.— Condiciones complementarias e instrumentación.*

1. En todos los casos fijados para servidumbre de luces y vistas, la materialización de los huecos de servidumbre vendrá obligatoriamente acompañada del tratamiento como fachada de todos los muros del edificio dominante que emerjan sobre las edificaciones colindantes, o que queden al descubierto si la disposición es al mismo nivel, en la hipótesis prevista en tal sentido en los patios de manzana.

2. En el plazo de cuatro años a contar desde la definitiva aprobación de esta ordenanza, o desde el momento en que comience a existir la posibilidad de crear la servidumbre, si ésta se genera en un planeamiento o proceso posterior, los titulares de los predios dominantes, deberán optar por hacer uso de esa servidumbre que el Plan ofrece, iniciando o no las gestiones de su ejercicio. Caso de no utilizarse en este plazo vendrán, de todos modos, obligados a decorar como fachada los muros emergentes sobre las edificaciones colindantes, como máximo dentro del año siguiente a la terminación del plazo anterior, perdiéndose la posibilidad de hacer uso de la servidumbre de luces y vistas con posterioridad. Si la servidumbre se ha de crear desde edificio de nueva planta, podrá optarse a ella al edificar, no existiendo limitación de edificio en tal caso.

3. La apertura de huecos y decoración de fachada implica expresamente la posibilidad de efectuar recrecidos o molduraciones sobre el muro (en vuelo, por tanto, sobre la propiedad sirviente), con un resalto máximo de 15 cm. Cuando se precise, podrán igualmente disponerse aleros de coronación con vuelo máximo de 50 cm. Dichos resaltos o aleros no suponen utilización del vuelo en el sentido anteriormente referido, que implicaba su utilización activa. Los nuevos aleros a realizar nunca podrán verter aguas sobre el predio sirviente.

4. La propiedad sirviente vendrá obligada, en todos los casos de apertura de huecos, a permitir el establecimiento de andamios sobre el vuelo de su propiedad para la ejecución de las obras. La propiedad dominante vendrá obligada a restituir las condiciones originales de la sirviente en caso de producir cualesquiera daños o desperfectos por causa de las obras.

*Artículo 1.14.— Limitaciones.*

1. Nunca se aplicará servidumbre de luces y vistas a favor de edificaciones adosadas a lindero cuando la presunta sirviente, en función de su tipología de ordenación, esté obligada a permanecer retranqueada y sin adosamiento alguno a la medianería o lindero; ni naturalmente, si la que no está adosada conserva posibilidad de estarlo posteriormente, ya que entonces la servidumbre se opondría a la Ordenanza. En ambos casos el edificio adosado vendrá obligado a decorar como fachada ciega el muro situado en lindero.

2. Tampoco se aplicará servidumbre de luces y vistas de las aquí creadas en ningún caso en que la finca potencialmente sirviente se destine a vivienda o viviendas unifamiliares, sea por zonificación o sea porque las edificaciones tengan este carácter, aún cuando la zonificación establezca otra cosa.

*Artículo 1.15.— Servidumbre de paso.*

1. Salvo que expresamente se establezca lo contrario las servidumbres de paso existentes se mantienen al aplicarse el presente planeamiento, debiendo dimensionarse en la forma establecida en las regulaciones de nueva planta cuando sean el único acceso a parcelas sin frente a calle; y pudiendo suprimirse, de todos modos, por mutuo acuerdo si con ello no se incurre en las condiciones que tratan de evitarse en el punto siguiente.

2. Caso de existir parcelas sin frente a vía pública, mantendrán o crearán en su caso a través de otra u otras, servidumbre de paso de las condiciones que más adelante se exponen.

3. La parcela o parcelas obligadas a ceder la servidumbre serán:

- Las que procediendo de la misma finca original por división den paso hasta la vía pública.
- Si la interior no procede de división, aquella o aquellas parcelas por las que se está produciendo su acceso normal, es decir, aquellas en las que ya disfrute de servidumbre.
- Si no cuenta con servidumbre de acceso, es decir si el planeamiento fuera el que hubiera desprovisto de acceso a la finca interior, a través de la parcela o parcelas por la que se obtenga el camino más corto.

4. Cuando existan parcelas al interior de las manzanas sin fachada a vía pública, sus accesos para vehículos deberán tener un ancho mínimo de 4,5 metros. Se exceptúa el caso de que el acceso sirva a una sola vivienda interior, en cuyo caso podrá ser de tres metros de ancho; y también, siendo más de una vivienda, si se dispone de más de un acceso, y se separan la entrada y la salida independientemente. En este caso podrá igualmente bajarse a una anchura de tres metros para cada uno de los dos pasos.

5. Los accesos a parcelas interiores deberán contar con una altura libre (en caso

de atravesar edificaciones), de 4,50 metros, con el fin de garantizar el fácil acceso de los servicios de bomberos en caso de incendio.

## ORDENANZA II CONDICIONES GENERALES DE USO

### Capítulo I. Introducción

*Artículo 2.01.— Regulación de los usos.*

1. Los usos que se caracterizan por aparecer mezclados dentro de las tramas urbanas normales, y que no aparecen individualizados en la zonificación. Otros suelen aparecer aislados, constituyendo zona propia, como tipologías simultáneamente de edificación y uso. Estos últimos se reflejan en planos de zonificación, y tienen su desarrollo normativo en las ordenanzas de zona. Los que, en cambio, no precisan de un señalamiento específico en planos para su ubicación, sino que se sitúan indiferente dentro de las zonas en que están permitidos, se regulan dentro de la presente Ordenanza y las regulaciones sectoriales que la acompañan.

2. La regulación de las actividades, en lo que respecta a su condición de nocivas, molestas, insalubres o peligrosas o a producir contaminación atmosférica debe tomarse, en todos los aspectos que aquí no se desarrollan, de las Leyes y Reglamentos sobre la materia.

*Artículo 2.02.— Clasificación.*

1. Los usos posibles se encuadran dentro de los siguientes tipos:

- a) Residencial.
- b) Garaje y aparcamiento.
- c) Industrial y almacenes.
- d) Locales abiertos al público y usos recreativos.
- e) Locales de trabajo.
- f) Instalaciones de espacio libre o vía pública.
- g) Dotaciones colectivas de equipamiento.
- h) Servicios de infraestructura.
- i) Sistema general viario.

*Artículo 2.03.— Residencial.*

1. Dentro del uso residencial, se distinguen las modalidades de alojamiento temporal, es decir, hotelero, y la vivienda; en los alojamientos temporales los módulos de residencia (sean habitación, apartamento o bungalows), no son autosuficientes, por no contar con los servicios mínimos de vivienda, y ser una instalación separada la que reúne los servicios que faltan en todos los módulos (cocinas, zonas de estar, etc.). En la vivienda, en cambio, cada módulo residencial es independiente y completo, según el programa que más adelante se fija.

*Artículo 2.04.— Garaje y aparcamiento.*

1. Como garaje y aparcamiento se entienden solamente los locales o espacios de estacionamiento o almacenamiento de vehículos, pero nunca los destinados a taller de reparación. Cuando el almacenamiento se efectúe con destino a la venta en el mismo local, este se considerará como local comercial y no como garaje.

*Artículo 2.05.— Industria y almacenes.*

1. Como industria y almacenes se consideran los locales destinados a estas actividades, en tamaño medio y grande. Los de pequeño tamaño en igual actividad se conceptúan como artesanía, estableciéndose los límites entre unos y otros dentro del apartado relativo a locales de trabajo.

*Artículo 2.06.— Locales abiertos al público.*

1. En locales abiertos al público se conceptúa una amplia variedad de utilidades que conllevan un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- A) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64), de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías, incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652), y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97), y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

Esta modalidad se subdivide a su vez en tres especialidades en función de su superficie y modo de organización espacial:

- A.1) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios o mixtos y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

A.2) Agrupación Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

A.3) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo un sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

B) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios), que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

No serán considerados dentro de este uso los despachos profesionales u oficinas en los que la afluencia de público sea de escasa entidad y se desarrollen conjuntamente con el programa de vivienda.

C) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juego recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652) y novecientos sesenta y cinco (965) de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

#### Artículo 2.07.— Locales de trabajo.

1. En los denominados locales de trabajo se clasifican aquellos locales donde tiene mayor 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 da lugar a la actividad principal.

#### Artículo 2.08.— Instalaciones de espacio libre o vía pública.

1. Si bien estas actividades podrían encajarse entre las del artículo siguiente en su mayor parte, se agrupan en este por la peculiaridad que significa el tratarse de instalaciones con construcciones de pequeño tamaño y en general de utilización temporal o precaria.

2. Conforme a ello, ni siquiera se considerarán en muchos casos como obra de nueva planta, pues para ello debe tratarse de construcciones permanentes. Tanto las de carácter permanente como las de carácter precario, se desarrollan en éste título, por lo que a suelo urbano se refiere.

#### Artículo 2.09.— Dotaciones colectivas de equipamiento.

1. Ampliamente desarrolladas y diversificadas en la Ordenanza separada de ese título. Se agrupan en este tipo de uso, todos los que de suyo no constituyen actividades de naturaleza lucrativa, sino de servicio a la población residente, aún cuando en algún caso se ejerzan con contraprestación lucrativa. Según la naturaleza de sus fines o el tipo de agente que las desarrolla, las dotaciones colectivas de equipamiento podrán presentarse en las modalidades de públicas o privadas.

#### Artículo 2.10.— Servicios de infraestructura.

1. Por servicios de infraestructura se entienden todos los relativos a ésta, si bien, sus instalaciones de oficinas o comerciales se incluirán en los tipos 4 y 5 del artículo 2.02, y no en el de este apartado.

#### Artículo 2.11.— Relaciones entre representación gráfica y regulación.

1. Los usos del tipo 3, artículo 2.02, deben situarse siempre en lugares reservados para ellos en la zonificación; los de los tipos 7 y 8 también se representarán en planos de zonificación para su emplazamiento, pero en algún margen, se situarán también dentro de la trama mezclada de uso general (caso, por ejemplo, de pequeñas instalaciones y oficinas situadas en pisos).

2. Los de los tipos 7 y 8, artículo 2.02., que no se recojan en los planos de zonificación de las Normas Subsidiarias, sea en este momento, o posteriormente por calificación específica, funcionarán de acuerdo con las regulaciones de los tipos 4, 5 ó 6 (o 3 en su caso), y no con las propias de sus tipos respectivos.

3. Los restantes tipos de uso se asientan libremente por toda la trama urbana, excepto expresas prohibiciones o limitaciones establecidas en la Zonificación de Usos o en las Ordenanzas de barrio o núcleo, o si existieran interferencias con las regulaciones de actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres o contaminantes atmosféricas, lo que podría igualmente dar lugar a limitaciones en el emplazamiento, por razones de incompatibilidad, etc.

#### Artículo 2.12.— Modalidades de los edificios respecto de su uso.

1. Los edificios, por razón de su uso, pueden ser exclusivos o colectivos. Se entiende por edificios exclusivos los que se destinan a un sólo local de utilización conjunta por el mismo titular, independientemente de que conste de una o varias plantas, o de que la utilización que de él se haga incluya varios usos diferentes, siempre que no se realicen independientemente, sino con comunicación entre todos ellos. Por edificios colectivos se entienden los demás, es decir, aquéllos en los que se sitúan distintos locales independientes entre sí y con diferentes titulares, aún cuando los usos de todos ellos pertenezcan al mismo tipo según la clasificación de estas Ordenanzas.

2. A los efectos de la clasificación que se establece en este artículo, se entiende por edificio la parte de construcción que se separa de otras por planos verticales desde el terreno a la cubierta, aunque compartan los muros de separación o elementos estructurales con otra parte de la construcción realizada simultáneamente, y que cuentan con su propio acceso independiente. La consideración de edificio independiente no se altera si el plano de separación se interrumpe a nivel de sótano o de espacio bajo cubierta, para compartir elementos comunes con el resto de la construcción.

### Capítulo II. Uso residencial

#### Artículo 2.13.— Uso vivienda.

##### 2.13.1 Condiciones generales para el uso de vivienda.

1. El uso de viviendas se adecuará a lo dispuesto en las "Normas de Diseño unificadas para edificios de viviendas del Principado de Asturias", o normativa regional que los sustituya en todas sus determinaciones. Es decir:

- Edificio, en cuanto a expresión arquitectónica, magnitud e implantación, tratamiento de espacios exteriores, configuración y áreas comunitarias.
- La vivienda, en cuanto a definición, condiciones de habitabilidad, higiénico sanitarias, iluminación y ventilación, programa mínimo, disposición funcional y parámetros dimensionales.
- Espacios complementarios en cuanto a trasteros y garajes.

2. Para tener la condición de vivienda exterior, darán al exterior (calle, plaza o patio abierto), como mínimo el estar y un dormitorio o cocina, excepto en los apartamentos de un dormitorio en que bastará que sea exterior el estar.

##### 2.13.2 Condiciones generales para el uso hotelero.

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

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

##### 2.13.3 Subdivisión del uso hotelero.

El uso hotelero se subdivide en las siguientes categorías:

H1. Instalación de, como máximo, 18 camas o 500 m<sup>2</sup> de superficie utilizando parte de una edificación destinada predominantemente a otros usos.

H2. Instalación ocupando parte de un edificio destinado a otros usos pero incumpliendo las condiciones dimensionales marcadas en H1, sin que, en ningún caso, sea autorizable la instalación cuando se posibilitara su destino a viviendas de las plantas por debajo de la misma. De todos modos no se consideran fuera de ordenación las actuales instalaciones que incumplieran tal condición.

H3. Instalación ocupando el total de un edificio destinado exclusiva o predominantemente a tal fin.

HA1. Instalación de Apartotel, con una dimensión de no más de 12 apartamentos.

HA2. Instalación de Apartotel, con una dimensión de más de 12 apartamentos.

##### 2.13.4 Condiciones complementarias del uso hotelero.

En las nuevas edificaciones destinadas a tal fin en suelo urbano y en todos los casos de suelo urbanizable o no urbanizable se dispondrá como mínimo una plaza de garaje por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.

Las distintas habitaciones y servicios cumplirán en todo caso las condiciones generales especificadas para el uso de vivienda.

En lo demás se estará a lo dispuesto por las reglamentaciones específicas del uso hotelero y por estas Normas Urbanísticas.

El uso H3 se considera como un equipamiento deseable para la ciudad y en base a ello los hoteles existentes de esta categoría, aunque no estuviesen construidos sobre terrenos específicamente calificados por el planeamiento para este uso, requerirán en un hipotético futuro supuesto de cambio de uso la autorización expresa de la Corporación Municipal tras valorar las circunstancias del caso.

##### 2.13.5 Condiciones de volumen del uso hotelero.

Deberán cumplirse las especificaciones generales de aplicación en la zona de

emplazamiento, o en la correspondiente ficha urbanística si se trata de zonas de desarrollo posterior.

### Capítulo III. Uso de locales abiertos al público

#### Artículo 2.14.— Modalidades.

Conforme a lo establecido en el artículo 2.06.2 se distinguen dentro de este uso tres diferentes modalidades:

- A) Comercio.
- B) Oficinas.
- C) Salas de reunión.

#### Artículo 2.15.— Condiciones del comercio.

1. Dimensiones: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión 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 del 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, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación interior: En los locales comerciales de la categoría A-1), definida en el artículo 2.06 apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

En los locales de categorías A-2) y A-3), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. Escaleras: El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Aquellas escaleras o agrupaciones de peldaños que sean de recorrido público contarán con un mínimo de dos luces de señalización situadas en cada una de las contrahuellas y conectadas al alumbrado de emergencia.

Como excepción a lo anterior se fija una anchura de 0,90 metros para recorridos públicos a través de los cuales se acceda exclusivamente a las instalaciones de aseo del local.

4. Altura libre de pisos: se fija conforme se señala en los artículos 3.09, 3.10 y 3.11 de la Ordenanza III sobre Condiciones generales de composición, y en concordancia con el Capítulo IV de la misma.

#### 5. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, 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 el aseo masculino, se dotará además de un urinario.

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) Los aseos de los comercios de la categoría A-2) definida en el artículo 2.06, apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total de venta, incluidos los espacios comunes de uso público.

d) Las superficies mínimas para cada unidad de aseo (inodoro - lavabo), serán de:

1,70 m<sup>2</sup> para aseo conjunto.

- Lavabo común en locales de ≤ 50 m<sup>2</sup>.

- Cabina mínima 1,20 m<sup>2</sup>.

6. Ordenación de carga y descarga: cuando la superficie construida del local alcance los 1500 m<sup>2</sup> o los 500 m<sup>2</sup> en los comercios alimentarios o mixtos se dispondrá una dársena de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, con una altura libre de 3,30 metros, como dimensiones mínimas. Se aumentará en una unidad esa dotación por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### Artículo 2.16.— Condiciones generales para el uso recreativo.

##### 2.16.1 Subdivisión del uso recreativo.

El uso recreativo se subdivide en las siguientes categorías, con la particularidad de que su uso será, en principio, lucrativo:

J1. Instalación sita en plantas baja y/o sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos y dedicada a bar, cafetería o restaurante, no autorizada para las actuaciones musicales, cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido característicos de la especificación I1.

J2. Instalación sita en planta baja y/o sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos y dedicada a bar, cafetería, restaurante y autorizada para actuaciones musicales, cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido características de la especificación I1 y, muy particularmente la expuesta en el párrafo tercero de 3.3.2.

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

J4. Boites, salas de fiestas sitas en planta baja y/o sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos, cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido características de la especificación I1 y muy particularmente la del párrafo tercero de 3.3.2.

J5. Instalaciones sitas en edificios exentos destinados a tal fin y cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido características de la especificación I3.

Los locales destinados a uso recreativo cumplirán la normativa específica que les resulte de aplicación (Reglamento de Espectáculos, CPI, etc.), y subsidiariamente los requisitos del apartado 3.2.4.3., para uso comercial.

#### Artículo 2.17.— Condiciones de las oficinas.

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

2. Circulación interior: Todos los recorridos interiores de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochenta y dos y medio (82.5) centímetros, a excepción de las de acceso a la dotación de aseos.

3. Escaleras: El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

4. Altura libre de pisos: Se definirá en función de los artículos 3.09, 3.10 y 3.11 de la Ordenanza III (Condiciones Generales de Composición), y en concordancia con el capítulo IV de la misma Ordenanza, para obras de reforma.

5. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

#### Artículo 2.18.— Salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como las que se derivaren de la Normativa que por la actividad desarrollada específicamente les correspondan.

### Capítulo IV. Usos de garaje y aparcamiento

Se regulará conforme a las Normas de Diseño del Principado de Asturias, Decreto 39/1998, de 25 de junio (Consejería de Fomento).

### Capítulo V. Sistema general viario

#### Artículo 2.19.— Condiciones generales del sistema viario fundamental.

Para el Sistema de Transporte o de comunicación y traslado de personas y mercancías utilizando infraestructuras diseñadas específicamente a tal fin, regirán las siguientes condiciones:

##### 2.19.1 Subdivisión del uso del transporte.

El uso de transporte se subdivide en las siguientes categorías:

TF. Transporte Ferroviario: Terreno e infraestructuras destinadas a uso ferroviario incluyendo líneas férreas, estaciones, apeaderos, vías apartadero e instalaciones auxiliares, así como espacios de protección de los mismos.

TV. Transporte Viario: Terreno e infraestructuras de transporte diseñadas teniendo en cuenta la circulación por ellas de vehículos automóviles. Subdividido a su vez en:

- TVI. Red Viaria Interurbana: Comprendiendo las vías de comunicación entre distintas agrupaciones de suelo urbano. Subdividida en Autopista, Autovías, Carreteras Nacionales, Regionales, Comarcales y Locales.



- TVA. Red Urbana Arterial: Formada por las vías de carácter nacional, regional o comarcal y por los distribuidores de distritos principales. No es tanto una clase diferenciadora de vías como un dispositivo conceptual que agrupa diversos tipos de vías de función común y que suministra la base para los Estudios de Tráfico y Transporte para el conjunto de la ciudad. Su diseño es responsabilidad conjunta del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial del Principado y del Ayuntamiento.
- TVS. Red urbana secundaria. Comprendiendo la red viaria en suelo urbano o urbanizable exceptuada la Red Arterial.
- TVR. Red rural secundaria, formada por todas las vías del área rural excepción hecha de la Red Interurbana.

#### 2.19.2 Requisitos específicos para el uso de transporte viario.

Regirán las siguientes condiciones para las diferentes categorías de red viaria:

##### 1) RED INTERURBANA:

- a) La red interurbana se adaptará en cuanto a funcionamiento, régimen y control a la normativa legal vigente, y fundamentalmente a la Ley de Carreteras de 1988, para las de competencia estatal y Ley de Carreteras del Principado, de 28 de noviembre de 1986, y Normativa de Desarrollo para las de competencia regional o local, o en su caso, a la Normativa que en su respectivo ámbito sustituya a la anterior.

Su construcción, reparación y mejora y la realización de obras que la afecten se regirá por su respectiva normativa según la titularidad de la misma.

- b) En el exterior, es decir, fuera del perímetro del suelo urbano definido por estas Normas Urbanísticas, la línea de edificación mantendrá las siguientes distancias mínimas a la arista exterior de la calzada.

##### I) Carreteras reguladas por la normativa nacional:

Red Nacional: 25 metros.

Cuando incide en áreas poblacionales con edificación consolidada, que no constituya suelo urbano, habrá de estarse a lo determinado al respecto por la Ley de Carreteras del Estado de 1986, o normativa que la sustituya.

##### II) Carreteras reguladas por la normativa regional.

Carreteras regionales: 18 metros.

Carreteras comarcales: 10 metros.

Carreteras locales: 8 metros.

Respecto a los núcleos rurales o supuestos excepcionales de distancias, habrán de tenerse en cuenta los apartados 3 y 4 de la Ley Regional de Carreteras, y el apartado 3 del artículo 8 de la Ley Regional 6/1990, de 20 de diciembre, o normativa que la sustituya.

Como consecuencia de las determinaciones anteriores, la normativa propia de los núcleos rurales se incluye en la regulación del suelo no urbanizable, teniendo en cuenta la posibilidad que el artículo 12.3 de la Ley Regional de Carreteras, reconoce a las figuras de planeamiento y entre ellas las presentes Normas Urbanísticas.

En su razón, la línea de edificación en los núcleos rurales adyacentes a las carreteras Regionales se fija en 10 metros, todo ello sin perjuicio de lo que resulte del apartado 4 del citado artículo 12, de la Ley Regional de Carreteras y del apartado 3 del artículo 8, de la Ley Regional 6/1990, de 20 de diciembre sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.

III) En cuanto a Autopistas, Autovías, Variantes y Circunvalación, habrá de estarse a su normativa propia, que podría ser Nacional, o Regional, según su origen, sin perjuicio de la especialidad que se derive de su incidencia en suelo urbano, por ocurrir por el mismo o por encontrarse éste dentro de las prescripciones relativas a la línea de edificación, lo cual introduciría la correspondientes particularidad al efecto.

- c) En el interior del perímetro de suelo urbano, se estará a lo dispuesto por la normativa de las Normas Subsidiarias. Las edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación inicial de esta adaptación-revisión, y que resultaran disconformes, según el mismo, sólo se entenderán como fuera de ordenación cuando así se indique explícitamente en sus documentos, en todo caso a la norma caso de demolición y nueva construcción.

##### 2) RED URBANA ARTERIAL:

La red urbana arterial es la así representada en los correspondientes planos de las Normas Subsidiarias. Se adaptará a lo dispuesto en la Normativa de estas Normas Subsidiarias y, en su caso, a las indicaciones, que, bien por medio de un Plan de Red Arterial, bien de cualquier otra forma dentro de sus legítimas competencias, pueda efectuar el Ministerio de Fomento, y, en su caso, la Administración Autonómica para el mejor desarrollo de la misma.

Las Normas Subsidiarias establecen únicamente las reservas de suelo necesarias para la realización de las redes viarias, pero no determina con carácter preceptivo, y sí indicativo, dentro de las referencias del Plan, el concreto proyecto de trazado viario ni las circunstancias de los enlaces. La variación del trazado definitivo del pro-

yecto de ejecución respecto a la reserva viaria establecida por el Plan, debería llevarse a cabo mediante modificación (artículo 49 LS 76), no suponiendo, en ningún caso, por expresa determinación del artículo 26 del Reglamento de Planeamiento, modificación de la clasificación de suelo, dada su adscripción a cualquiera de ellas.

La valoración de la expropiación o de la afectación será la propia del suelo por donde transcurre, dado que el trazado viario o su variación no altera la previa clasificación del suelo, surgiendo únicamente el derecho indemnizatorio por cambio de ordenación en los supuestos que determina la legislación vigente y sin perjuicio de la aplicación que resulte de la Ley 6/1998 de 13 de abril, artículos 41 y siguientes.

##### 3) RED URBANA SECUNDARIA:

- a) En el suelo ordenado por alineaciones a viales la red viaria secundaria aparece representada y dimensionada en los planos correspondientes de las Normas Subsidiarias. En todo caso, el Ayuntamiento, siguiendo las indicaciones del Servicio de Tráfico y demás servicios técnicos municipales, efectuará durante todo el período de vigencia de las Normas Subsidiarias, las modificaciones de detalle a que, en función de las necesidades prácticas de cada momento, hubiera lugar, todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento del resto de estas Normas Urbanísticas y, muy particularmente, del capítulo dedicado a zonas verdes.

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

- c) En el suelo urbano no consolidado dedicado a vivienda unifamiliar se cumplirá la siguiente normativa mínima:

1. Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y en todos los casos en que sea posible, las calzadas tendrán una sección mínima de calzada de 5,60 metros o de 8,00 metros entre alineaciones, admitiéndose un mínimo de 4,80 metros de calzada en tramos rectos cortos con edificación preexistente a ambos lados.

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

- Los distribuidores son vías conectoras principales con el resto de la red, en ellas estará prohibido dar acceso directo a excepción de las parcelas que o ya estén edificadas o/y puedan justificar la imposibilidad de efectuar reordenaciones con accesos alternativos.

- Las vías de acceso principal tendrán una sección mínima de calzada de 5,60 metros, o de 8,00 metros entre alineaciones admitiéndose un mínimo de 4,80 metros de calzada en tramos rectos cortos con edificación preexistente a ambos lados.

- Los encuentros entre vías de este tipo o con distribuidores que no sean carreteras de la red interurbana se harán mediante tes con acuerdos de 6,00 metros a cada lado sin necesidad de precauciones adicionales. Estos encuentros distarán deseablemente un mínimo de 45 metros si están en lados opuestos de cada vía o de 90 metros en otro caso.

- Las vías de acceso secundario son vías de acceso complementario de uno principal y podrán tener características de trazado mas modestas previa aprobación por los servicios técnicos municipales.

- Los elementos de retorno en vías de fondo de saco podrán ser rotondas, martillos o llaves que se adaptarán a las condiciones representadas en el esquema adjunto. En todo caso los acuerdos interiores mínimos serán de 5,50 metros.

### ORDENANZA III CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION

#### Capítulo I. Introducción y Sistemática

##### Artículo 3.01.— Contenido.

Esta Ordenanza se ocupa de los aspectos generales de la composición arquitectónica de las construcciones, recogiendo los conceptos que tradicionalmente suelen conocerse como condiciones de edificación e higiene, y constituye el tronco común del que luego derivan las regulaciones de cada una de las tipologías concretas de edificación previstas en estas Normas.

##### Artículo 3.02.— Sistemática.

Las diferentes regulaciones de esta Ordenanza se ordenan refiriéndose a los conceptos comunes en todas las tipologías de edificación tanto a las obras de nueva planta como las de reforma. Estas últimas con las particularidades contempladas para los edificios catalogados.

#### ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

Sin perjuicio del adecuado cumplimiento de todas las normas definidas en los capítulos anteriores, el suelo urbano se subdivide a los efectos de aplicarle normativas específicas, distintas en cada caso, en las siguientes zonas:

1. Edificaciones con emplazamiento fijo:
  - a) Compacta.
  - b) Abierta.
2. Edificaciones con emplazamiento variable unifamiliar:
  - Eq. Privado.
  - Espacio libre vinculado a la edificación.
  - Infraestructuras.
  - Aparcamiento.

#### Capítulo II. Condiciones comunes

##### Artículo 3.03.— *Altura de las edificaciones.*

###### 3.03.1 Altura reguladora máxima.

La zona de edificación según alineaciones a calles aparece trazada pormenorizadamente en los correspondientes planos de suelo urbano a escala 1/2.000. En ellos aparece representado en numeración romana las plantas ya edificadas, figuran además, con grafía diferenciada negrita el número de plantas máximo a edificar dentro de cada envolvente de emplazamiento, medidas sobre rasante e incluyendo la planta baja, la existencia de patio público en planta baja, los solares de desarrollo conjunto el condicionable. El concepto de número de plantas máximo significa que se podrá edificar menos altura, salvo que, a juicio del Ayuntamiento, el edificio resultante desmerezca por sus características del entorno, por lo que se podrá, en este caso, determinar una altura mínima. Asimismo aparecen representados los edificios de interés que son incluidos por las Normas Subsidiarias en el Catálogo de edificios a proteger.

###### 3.03.2 Dimensiones de la altura.

1. Las alturas de la edificación se fijan en número de plantas, excepto para la tipología de nave, único caso en que esa determinación se hace en metros.

2. Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando al número de plantas permitido, las correspondientes alturas de planta, y sumando a estas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes, y siempre que se trate de forjados normales, no pudiéndose computar en el grosor de forjado posibles elementos sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales.

3. Si en alguna de las plantas distintas de la baja se rebasa la altura máxima que se fija para cada una de ellas, ello implicará la reducción del número de plantas, si se rebasas la altura total en metros que se obtendría sumando las máximas alturas permitidas para cada planta.

4. La altura libre exterior de la planta baja será de 3,30 metros como mínimo y 4,50 como máximo en edificios de tres plantas, o menos. En los edificios de utilización unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá llegar a ser hasta de 2,50 metros.

5. La altura libre en todas las planta superiores nunca bajará de 2,50 ni rebasará de 3,00 metros, si no es con las consecuencias fijadas en el punto 3.

6. La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo cubierta inclinada, podrá bajar hasta el valor de 1,80 metros cuando el cielo raso planta la inclinación de cubierta. Siendo sus valores los generales de las restantes plantas distintas de la baja en caso de cielo rasos horizontales (y todo ello únicamente referido a los casos contemplados en estas Ordenanzas en los que se autorizan esos aprovechamientos bajo cubierta).

7. La altura libre en sótanos nunca bajará del valor de 2,30 metros, a cara inferior de forjado, ni de 2,10 metros a cualquier elemento colgante cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará hasta la requerida para cada uso concreto, si se trata de abordar utilidades distintas del estacionamiento o los servicios generales del edificio.

8. Todas las alturas libres indicadas, excepto las de la planta baja para la que se determina específicamente su forma de medición, se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.

9. A lo largo de las presentes Ordenanzas debe entenderse que al enunciar el número de plantas se incluye siempre la planta baja.

10. En las tipologías en que la altura se fija en metros, en lugar de en número de plantas, es decir, en naves, la disposición interior es libre con la única condición de que la altura libre de todos los locales debe ser, al menos, de 2,50 metros. Admitiéndose para entreplantas que la altura libre baje hasta 2,20 metros tanto arriba como debajo del forjado de suelo de la entreplanta y siempre que los locales que se sitúen en ambas posiciones sean abiertos al espacio general común. La superficie construida resultante deberá, de todos modos, ajustarse al aprovechamiento total disponible.

##### Artículo 3.04.— *Disposición de la planta baja y entreplantas.*

1. La disposición de la planta baja (que es la que determina la de todo el edificio), en relación con la rasante, deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 3.03.2. apartado 4, entendiéndose por altura libre exterior en la planta baja la distancia entre

rasante y forjado de suelo de la planta primera, por su cara inferior, y debiendo situarse dicha medida entre los límites máximo y mínimo que se han fijado en cualquier punto del contorno de la edificación.

2. Respecto de la organización interna de niveles, dentro de la planta baja, se establece lo siguiente:

La altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado), a la cara inferior del forjado de techo no será inferior a 3,30 metros, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior. La decoración o instalaciones podrán bajar parcialmente hasta alturas de 2,20 metros libres, siempre que en el conjunto predominen las zonas con la altura normal mínima fijada en, al menos, un porcentaje del setenta y cinco (75%), por ciento.

3. Cuando, debido a la inclinación de la rasante, en contacto con el perímetro continuo de la edificación, la altura libre de planta baja no pudiera mantenerse con un sólo nivel horizontal en la planta primera, esta última se dividirá en tantas zonas horizontales independientes como sea preciso, para que en cada una de ellas se cumplan separadamente las condiciones necesarias a la planta baja.

4. Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes discontinuos, por estas otras zonas del perímetro adosadas a otras edificaciones, cada frente independiente deberá guardar separadamente sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja, manteniéndose las referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea o líneas de equidistancia con las demás fachadas o perímetros exteriores.

5. En edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas; no siendo, de todos modos, consideradas fuera de ordenación las situaciones que no se ajusten exactamente a éstas. Cuando las condiciones de pendiente o desnivel entre distintos frentes de la edificación den lugar a distinta consideración para varias zonas de la misma planta, se aplicará el criterio establecido en el punto 4 de éste artículo.

##### Artículo 3.05.— *Semisótanos.*

1. Se considera como nivel de semisótano al situado debajo de la planta baja que utiliza la diferencia entre las alturas libres exterior e interior de la planta baja para tomar iluminación y ventilación. El desnivel entre la rasante exterior y el techo del semisótano deberá ser tal que permita físicamente realizar ventanas de altura no inferior a 50 cms. y cumplir las condiciones higiénicas propias del uso de que se trate.

2. Este nivel de la construcción sólo podrá utilizarse para estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones generales del edificio, salvo en el caso en que forme parte de un local que se desarrolle, además, en planta baja, y no proceda de la dotación obligatoria de plazas de estacionamiento.

3. Cuando el semisótano funciona conjuntamente con la planta baja, puede destinarse a su mismo uso si su altura libre interior es de al menos 3,30 metros, y sólo a usos accesorios del principal si no alcanza esa altura pero no baja de 2,30 metros libres, que es su altura mínima posible.

4. En edificios construidos antes de la vigencia de estas Ordenanzas se considerarán como semisótanos a los que cumplan las condiciones del apartado 1 de éste artículo, siempre que la planta situada sobre ellos pueda ser considerada como planta baja. Si el supuesto semisótano existente rebasa de dos metros de altura libre exterior, pasará él mismo a considerarse como nivel básico de planta baja, con independencia de la posición de su suelo interior respecto de la rasante, y en las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo anterior.

##### Artículo 3.06.— *Sótanos.*

1. Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y bajo las rasantes en el perímetro de la edificación, o sobresaliendo en ellas en menor cuantía de la que se exige para los semisótanos.

2. Los usos en sótanos serán los mismos y con las mismas condiciones que se han fijado en el artículo anterior para los semisótanos, pero para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, además de mantener una altura libre interior no inferior a 3,30 metros deberá carecer de techo y, por tanto, conectarse directamente en vertical con la planta baja, en al menos el 50% de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán contabilizarse las escaleras de unión entre los dos niveles.

3. No se limita el posible número de sótanos; sí la posibilidad de utilidades relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano o semisótano, (primera planta debajo de la baja).

4. Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótano tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones (y por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).

##### Artículo 3.07.— *Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.*

1. Las condiciones expresadas para semisótanos sólo son válidas en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de éstos, ningún punto de la construcción de sótano puede rebasar del nivel de rasante.

2. En todos los casos y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, solo podrá utilizarse en sótano la mayor de las dos superficies siguientes:

70% de la superficie de parcela neta.

Proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

Excepcionalmente, en las zonas que expresamente se califican como patio de manzana (P-0 ó P-1), la ocupación por sótano puede ser total, con independencia de la posición de la planta baja.

*Artículo 3.08.— Rasantes.*

1. Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel del terreno (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados), determinado en las Normas, o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original, o el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presente el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados, y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.

La aprobación de las rasantes consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

*Artículo 3.09.— Movimientos de tierras al interior de las parcelas.*

1. Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta o separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, y siempre que no vengán ya fijadas en el planeamiento, pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones, en este caso.

2. Ningún movimiento de tierras podrá alcanzar niveles que rebasen de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías o espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública, sino suelo rústico (es decir, límite del conjunto urbano), la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela de que se trate.

3. Solo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierra artificiales, y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.

4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30°, y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existentes con anterioridad.

*Artículo 3.10.— Retranqueos.*

1. Toda edificación en zonas de emplazamiento variable deberá mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos y terrazas una distancia a todo punto de los linderos y alineación exterior al menos igual al 40% del desnivel existente entre la rasante en el lindero o alineación, en el punto de que se trate y la cara exterior de la fachada, o bien la cornisa del cuerpo de edificación que se esté considerando cuando ésta sea mayor de 60 cms. La distancia se evaluará en proyección horizontal y nunca bajará de tres metros.

2. Se entiende por altura de cornisa la medida en la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluido el aprovechamiento bajo cubierta), en su intersección con el plano de fachada. En el caso de no existir forjado horizontal como techo de la última planta normal, se tomará para medir la altura de cornisa, la intersección con la fachada del plano imaginario que ocuparía un techo horizontal situado entre las posiciones máxima y mínima de altura libre interior, según el artículo 3.07 de esta Ordenanza.

3. Se entiende por cuerpo de edificación cada zona de ésta, desde planta baja a cubierta, que mantiene igual altura total. Cuando la edificación se distribuya en cuerpos de edificación de diferentes alturas, pero adosadas entre sí, se considerará que cada cuerpo es la proyección vertical de la zona con igual nivel del último forjado de techo de planta normal, y cada uno de ellos deberá guardar sus retranqueos separadamente.

4. La rasante, tanto en linderos como en alineación exterior, se medirá por el lado exterior a la parcela, es decir, en el terreno colindante en los linderos y en el pavimento de calle terminado o proyectado en la alineación exterior.

5. Las separaciones entre distintos cuerpos de la misma edificación, o entre edificaciones separadas dentro de la misma parcela, se regirán exclusivamente por criterios de luces rectas, y no por los de retranqueos. Estos últimos, sin embargo, se suplen en algunos casos por separaciones concretas y determinadas.

6. En algunas tipologías o casos concretos se producen excepciones al contenido del punto 1 de este artículo, en el sentido de medir de diverso modo los retranqueos a la alineación exterior, o en el de establecerse linderos con adosamiento obligatorio; recogiendo expresamente esas circunstancias, en su caso, en la correspondiente normativa.

7. En las zonas denominadas como de emplazamiento fijo, las fachadas o muros exteriores de la edificación que tienen fijado el emplazamiento de modo obligatorio no tienen que guardar retranqueo alguno, pero sí cumplir las luces rectas que para los locales habitables se fijan más adelante.

8. Los retranqueos a linderos son renunciables si se produce acuerdo en ese sentido entre los propietarios colindantes, que deberá hacerse constar, en tal caso, mediante escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

*Artículo 3.11.— Locales habitables.*

1. Se considera como locales habitables los que se destinan de forma permanente a residencia o trabajo.

2. En viviendas, los únicos locales que quedan excluidos de la consideración de habitables son los cuartos de baño y aseos, los trasteros o despensas o locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos. En cuartos de baño y aseos se admite la ventilación forzada, tipo Shunt o similar, siempre que las chimeneas rebasen de la altura de cubiertas y obstáculos en las proporciones necesarias para su correcto funcionamiento, y se instalen rejillas de ventilación en las puertas de la pieza, a fin de facilitar el tiro. En los restantes usos residenciales la clasificación se hará por analogía como lo expresado para vivienda.

3. En lugares de trabajo de los definidos en los apartados d) y e), del artículo 2.02, de estas Ordenanzas (y, por tanto, excluyendo los propiamente industriales), se consideran como piezas habitables todas aquellas en las que se realiza el trabajo de modo permanente y no ocasional. Quedando, por tanto, excluidas de esa conceptualización los aseos, vestuarios, almacenes, etc.

4. En los usos del tipo de dotaciones colectivas (apartado g), del artículo 2.02 de estas Ordenanzas), los locales habitables se seleccionarán utilizando criterios de analogía con los dos artículos anteriores.

5. En los restantes usos enunciados en el citado artículo 2.02 la conceptualización de los locales y sus correspondientes condiciones se obtendrán de la legislación general de higiene en el trabajo, y, complementariamente, de la analogía con las situaciones aquí descritas.

*Artículo 3.12.— Aspecto exterior de las construcciones.*

1. Conforme al artículo 73, de la Ley del Suelo, las edificaciones deben adaptarse al ambiente en que están situadas. Como consecuencia de ello:

La apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano de la zona, es tema en el que el Ayuntamiento tiene la capacidad de decidir, obligando, si lo considera oportuno, a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón para ello en casos en que la contradicción con el resto de la edificación sea extremada y no ofreciera, además, valores estéticos interesantes.

Todos los muros exteriores de un mismo edificio deben tener idéntico tratamiento, independientemente de que se trate de fachadas exteriores o de patio de manzana, o de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, o de que se sitúen entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero (comúnmente denominado medianería), se sitúe al exterior de modo simplemente temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas o muros exteriores, reduciendo de éste modo la diferencia de aspecto.

No habrá contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio o cerramiento de la planta baja con la composición de sus alzados, que resolverán la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo.

Los cuerpos y órganos funcionales que se manifiesten sobre la cubierta compatibilizarán su función con un adecuado diseño de conformidad con el general del edificio.

En instalaciones comerciales se mantendrá siempre como criterio de la decoración exterior que se realice, el supeditarla y hacerla acorde con el aspecto general del resto de la fachada.

Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes o desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación en zona urbana, y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.

2. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libre de edificación (patio de manzana, jardín o espacio circundante), se especificará su diseño, materiales de acabado y de cierres si los hubiera.

3. Todo propietario de inmuebles en zona urbana está obligado a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento ordenará que se ejecuten las obras necesarias en ese sentido, si por los propietarios se descuidara esta obligación (artículo 181 de la Ley del Suelo).

*Artículo 3.13.— Salientes en planta baja.*

1. La decoración de plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno por escaparates o resaltos. Respecto de elementos de publicidad o identificación, las condiciones se señalan en su correspondiente normativa.

2. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública. No se permiten marquesinas en calles sin aceras o peatonales menores de 8 m. de ancho.

3. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter permanente.

*Artículo 3.14.— Rótulos de identificación comercial.*

1. Se entienden por muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Su saliente máximo será de 15 centímetros sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- No se permiten rótulos en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, y dispuestos simétricamente respecto a su eje. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, o de los huecos de fachada, sin rebasar en éste caso los límites laterales de los mismos.
- En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse en cambio, en coronación del edificio o sobre la cubierta.
- En los edificios colectivos, y en plantas diferentes de la baja, tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 centímetros y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas, las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas, y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
- Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación previa consulta de los inquilinos, arrendatarios o en general de 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.
- En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

2. Se entienden por banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja. Sus dimensiones, máximas serán 1 x 0,50 metros, pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical o en horizontal, estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros y dejando una altura libre respecto de la rasante de acera de 3,00 metros. Los banderines luminosos, cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.

3. Podrán disponerse identificaciones comerciales que no respondan a las tipologías de banderín o muestra siempre que su saliente máximo y altura libre mínima cumplan con lo exigido en el apartado anterior, y sus características estéticas y ubicación se juzguen apropiadas por el Servicio Municipal de Arquitectura.

4. Solo se permitirá la instalación de una vitrina por local comercial a una altura mínima respecto de la acera de un metro y con dimensiones máximas exteriores de 0,90 x 0,60 x 0,12 metros, siempre que se considere adecuado para la composición de la fachada. La distancia mínima al portal será de un metro.

*Artículo 3.15.— Cartelera Publicitaria.*

1. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre cartelera dispuestas al efecto; cualquiera que sea su dimensión, se admiten tan sólo sobre los vallados de solares o de obras en construcción, o bien en zonas de vías públicas señaladas individualmente por el Ayuntamiento. No se admiten, por lo tanto, ni sobre fachadas de los edificios, ni sobre medianerías, 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 reforma y tan sólo mientras éstas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque estos estén retirados de las alineaciones exteriores.

2. En zonas industriales o de actividades productivas urbanas, pueden ser autorizadas cartelera publicitaria en condiciones distintas de las indicadas en el punto anterior, pero no con indiferencia de sus condiciones estéticas, sino precisamente mediante un estudio intencionado que garantice su correcta colocación o situación, en todo caso.

*Artículo 3.16.— Condiciones específicas para la evacuación de ventilaciones y humos en edificios no industriales.*

1. La evacuación del aire enrarecido o contaminado, producto del acondicionamiento ventilado de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/s., el punto de salida del aire distará, como mínimo, de dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical; pero si éste volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/s., distará como mínimo tres (3) metros de cualquier ventana en el plano vertical y dos (2) metros de la situada en su plano horizontal. Si además se sitúa en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos metros, y estarán provistas de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba, en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros. Para volúmenes superiores a 1 m<sup>3</sup>/s., la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto, propio o colindante, o situado a menos de 10 m. de distancia de aquel en el que se disponga la evacuación. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

2. En el caso particular de bombas de calor, aire-aire o aire-agua, y en lo que se refiere, únicamente, al aire tratado en el primario de la bomba, ya que cualquier otro ha de sujetarse al condicionado del punto anterior, podrá ser evacuado en cualquier fachada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Las bocas de toma y salida de este aire, deberán ser dimensionadas de acuerdo con los caudales a mover, de forma que en ningún caso se formen turbulencias en sus proximidades, y que la velocidad del aire no sea superior a 1,5 m/s. Deberán situarse a más de dos (2) metros sobre la acera, disponiendo rejilla orientadora con 45° de inclinación hacia arriba, y distarán, al menos, 1,5 metros de cualquier ventana situada tanto en su plano horizontal como en el vertical.

3. Cualquier sistema empleado, de entre los contemplados en este artículo, será lo suficientemente silencioso, o dispondrá de las adecuadas medidas correctoras, que eviten la transmisión de ruidos de las instalaciones, a cualquier propiedad vecina o al exterior de los locales propios, en valor superior a 30 dB. Cuando tales aparatos o alguno de sus elementos o bocas de salida, se sitúen en fachada, en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de la misma a vía pública o espacios libres exteriores, y no constituirán un elemento discordante en la composición. Y en los patios de luces podrán sobresalir del paramento de fachada siempre que no mermen las luces rectas mínimas.

4. En el caso de ventilaciones forzadas de Garajes-Aparcamientos, o las forzadas o no de humos o vapores de cocinas o similares, la evacuación se realizará necesariamente por encima de la cubierta del edificio, con las condiciones señaladas en el apartado uno de este artículo para los volúmenes superiores a 1 m<sup>3</sup>/s.

5. Las chimeneas de hogares correspondientes a calefacciones o calderas de agua caliente sanitaria, cumplirán las condiciones señaladas en el Apartado 08.1 del Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, de 4 de julio de 1980.

*Artículo 3.17.— Características de la cubierta.*

Las cubiertas tendrán las siguientes características:

- La cubierta será inclinada, realizada en teja curva o mixta de barro cocido ó material dotado de una entonación y textura similar, dotada de una pendiente comprendida entre el 35 y el 60% y no sobresaliendo en ningún punto mas de 3,50 metros sobre la altura de cornisa que haya sido fijada por el Ayuntamiento con arreglo a estas Normas, no pudiendo realizarse en todo caso, más de un suelo pisable bajo cubierta, coincidiendo con el nivel teórico máximo de la cornisa.
- Se prohíben expresamente las cubiertas de pizarra, tégola, etc., y tejas de hormigón.

*Artículo 3.18.— Elementos autorizados por encima de la cubierta.*

- Los elementos técnicos de las instalaciones anexas a la edificación tales como: maquinarias de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, suministros y almacenamiento de agua, chimeneas, etc.
- Chimeneas de ventilación o evacuación de humos y gases.
- Antenas de radio y televisión.

En los casos de edificios catalogados se estará a lo previsto en su normativa específica.

En los demás casos las instalaciones deberán quedar inscritas dentro del plano de 45° de inclinación trazado a partir de la línea de cornisa en la fachada exterior y

su altura no podrá rebasar los 3,50 metros medidos sobre la altura de dicha línea en el caso de los cuartos de máquinas.

En el caso de las chimeneas la altura máxima será de 5,00 metros ó 1,25 sobre la coronación caso de estar ubicado su borde mas alejado a menos de 90 cm. de ésta.

*Artículo 3.19.— Usos autorizados por encima de la última planta habitable o de la altura de la cornisa.*

1. Además de las instalaciones aludidas en el artículo anterior y salvo las excepciones que figuran en el párrafo siguiente, se admitirán solamente los usos de trasteros, tendedores y demás similares cumpliendo las Normas Urbanísticas y sus reglamentaciones específicas. Todos estos usos además de los señalados en el artículo anterior, no se entenderán como aprovechamiento urbanístico

2. También se admitirá en estos bajo-cubiertas el uso de vivienda con las condiciones siguientes:

a) En todo caso se mantendrá el principio de que el objetivo final es la utilización del espacio resultante bajo una cubierta normal y que no se autorizarán soluciones de cubierta cuya única finalidad manifiesta sea el aprovechamiento abusivo del bajo-cubierta; en este sentido:

- Los faldones tendrán una pendiente continua desde el arranque hasta la coronación.

- No se permiten terrazas ni áticos en esta planta bajo-cubierta.

- La línea de intersección del plano superior del faldón de la cubierta con el vertical que define la alineación oficial de la edificación, en ningún caso estará situada a una altura superior a 0,50 metros con respecto a la línea de intersección del mismo plano vertical de la alineación y la cara superior del último forjado.

b) Cuando el fondo edificable representado en los planos resulte inferior a 14 metros, el uso de vivienda de la planta bajo-cubierta estará integrado formando dúplex con las de la planta inmediatamente inferior.

c) Para permitir unas mejores condiciones de habitabilidad en las viviendas bajo-cubierta, se permitirá la formación de buhardillas que cumplan las siguientes condiciones:

- El frente máximo de cada una de ellas, salvo los casos especiales de esquina, será de 2,00 m. de línea y estarán separadas entre sí 1,50 m. como mínimo. Ante estos frentes podrá disponerse una pequeña terraza de profundidad máxima 2,00 m. que deberá quedar estética y funcionalmente integrada en la solución de cubierta, prohibiéndose expresamente la interrupción de los aleros.

- La suma de los frentes del conjunto de buhardillas de cada fachada no superará el 25% de la longitud de dicha fachada.

- No sobresaldrán en ningún caso del plano de la alineación oficial y se adaptarán a la composición de la fachada.

- El grueso aparente de los cerramientos laterales no será superior a 25 cm.

- La cubierta será a tres aguas con pendiente idéntica a la del edificio; se prohíbe explícitamente volar el forjado de cubierta de la buhardilla, debiendo formarse el alero mediante el vuelo directo de la teja o mediante perfiles metálicos o elementos de madera.

d) La utilización de los espacios bajo-cubierta para viviendas no modifica las condiciones del artículo anterior en cuanto a los cuartos de maquinaria de ascensores; por otra parte el recorrido de los ascensores debe alcanzar todas las plantas en las que haya accesos a viviendas.

*Artículo 3.20.— Cuerpos salientes exteriormente a las alineaciones de fachada exterior.*

Regirán las siguientes condiciones:

a.- En edificación compacta catalogada o adosada a una edificación de este tipo sólo se admitirán balcones con un saliente máximo de 0,40 m. y miradores acristalados con un volado máximo de 0,80 metros y cumpliendo las siguientes condiciones adicionales:

- Estar efectuados en madera o metal acristalados. Las carpinterías metálicas deben estar pintadas o lacadas en color acordes con la gama del entorno.

- No tener antepechos de obra de fábrica.

b.- En el resto del suelo definido según alineación a calles podrán realizarse cuerpos volados con salientes de hasta 0,60 metros y cumpliendo las siguientes condiciones adicionales: (Con la excepción de lo previsto en el último párrafo

- Sólo se autorizarán cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 6,00 metros.

- La altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3,50 metros, excepción hecha de los casos en que esté unificada con marquesinas inferiores.

- Ningún punto del cuerpo volado estará separado de la prolongación de los

planos medianeros con las fincas contiguas en una dimensión inferior a la que tenga de saliente.

- La superficie total volada no será superior en cada caso a la obtenida multiplicando por 0,50 el número de plantas en que el vuelo esté autorizado por la distancia máxima autorizada de vuelo y por la longitud de fachada.

- El expresado saliente máximo de 0,80 m. se refiere a todos los conceptos y no podrá ser rebasado ni con jardineras ni con molduras de ningún tipo; únicamente los aleros de la cubierta podrán sobresalir hasta 1,20 m. sobre la alineación (canalón aparte).

c.- En todo caso la proyección de un cuerpo volado sobre la acera debe guardar un retranqueo mínimo de 0,25 m. al bordillo; circunstancia ésta que debe ser tenida especialmente en cuenta en las confluencias de calles o alineaciones donde las aceras se curvan para facilitar la circulación rodada.

No se admitirá la colocación por el exterior de los paramentos de fachadas a vía pública de ningún elemento visto de las instalaciones propias del edificio, tales como antenas, conductos de ventilación o extractores, climatizadores, desagües, etc.

Esta prohibición incluye también a las tuberías de gas y cableados diversos (teléfono, telecable, electricidad etc.), que deberán alojarse, en su caso, en zonas de la fachada expresamente diseñadas a tales efectos. Los canalones del exterior serán de cobre o zinc, no de PVC.

Deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del edificio en que se ubican y del ambiente en que éste se enclaustra.

## ORDENANZA IV OBRAS DE URBANIZACION

### Capítulo I. Proyectos

*Artículo 4.01.— Contenido de los Proyectos.*

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento. En todo caso, habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable, y de la potencia de energía eléctrica necesarios en aplicación de estas Ordenanzas. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos los servicios citados, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

2. Se incluirán en los Proyectos desarrollados en el marco de estas Normas, las obras de pavimentación de calzadas y aceras, ajardinamiento y dotación de mobiliario urbano así como las de señalización y los servicios de distribución de agua potable, red de riego y contra incendios, evacuación de aguas pluviales y residuales, alumbrado público, distribución de energía y red telefónica.

3. Igualmente deberán especificarse y recogerse en presupuestos las necesarias reposiciones de enganches de cada una de las redes de servicio con las edificaciones aisladas o zonas que ya cuenten con esas conexiones, o con los tendidos parciales que pudieran existir y se reutilicen, dentro del contexto de semiurbanización que con frecuencia se presenta en el Concejo de Cabrales.

*Artículo 4.02.— Documentación.*

1. Como precisiones a lo establecido sobre documentación en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se establecen las siguientes:

En la Memoria descriptiva se detallarán las calidades y dimensiones de los materiales que se proyectan y como anejos los cálculos justificativos de las secciones tipo y firmes adoptados, así como del dimensionamiento de los distintos servicios y los certificados de las compañías suministradoras justificativos de la posibilidad y plazos de dotar de las cuantías o potencias necesarias.

Planos de planta general y plantas completas de servicios, a escala no inferior a 1/500. Perfiles longitudinales, secciones tipo y perfiles transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir correctamente las obras que se pretende ejecutar. En los planos de planta general se representarán, a manera de rasantes, las intersecciones de los planos de pavimentación con las cotas proyectadas, de medio en medio metro.

*Artículo 4.03.— Condiciones y garantías.*

1. Si se trata de obras de iniciativa privada, la tramitación de los proyectos de urbanización se acompañará de la total cumplimentación, si no se hubieran realizado en las anteriores fases de planeamiento, de los requisitos y garantías precisos, tanto en relación con los artículos 52 y 53 de la Ley del Suelo, como con el Sistema de Actuación que se esté utilizando, normalmente el de Compensación en esta hipótesis de iniciativa privada.

2. Respecto de la posible realización de obras de edificación, previas a la conclusión de las de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, depositándose las oportunas fianzas y completándose las obras de urbanización antes de la primera ocupación de los edificios. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento es el promotor de las obras de urbanización, es decir, si se trata del Sistema de Cooperación, y no siendo imputable al que edifica su posible retraso, podrá concederse la primera ocupación, previa la liquidación de los compromisos económicos completos que correspondan en el cos-

teamiento de dichas obras. Debe suponerse, en esta hipótesis, que la licencia de obras de edificación se concedió sobre la base de encajar su realización en los plazos previstos para las de urbanización, y que, por lo tanto, el desfase se produce por incidencias ajenas al que edifica.

#### Capítulo II. Red viaria

##### Artículo 4.04.— Pavimentaciones.

1. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte.

2. En zonas donde la urbanización preceda extensivamente a la edificación, la primera podrá ser realizada en dos etapas, si el Ayuntamiento considera que con ello su utilización, en los aspectos de travesía o comunicación de otras zonas entre sí, ofrece un nivel suficiente:

- a) La primera servirá para el período previo a la construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. La terminación de la pavimentación, será previa a la ocupación de los edificios y deberá enlazarse con las zonas terminadas más próximas.

##### Artículo 4.05.— Utilización de la red peatonal.

1. Como norma general relativa a todas las vías o zonas de circulación peatonal, éstas se destinan preferentemente a ese fin, pero, excepto en el caso de que existan barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio a fincas o garaje para vehículos (no, por lo tanto, la utilización como paso en otra dirección, pero sí para acceso); admitiéndose, en consecuencia, la solicitud de vados permanentes para garantizar los correspondientes accesos sobre vía peatonal. Se excluyen de esta norma las zonas de espacio libre, que no podrán servir de acceso para vehículos a fincas que abran sobre ellos, salvo que el límite entre espacio libre y fincas sea una vía peatonal recogida en planeamiento.

##### Artículo 4.06.— Estacionamiento.

1. Todas las plazas de estacionamiento situadas en vía pública, tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,5 m. No obstante lo anterior, las plazas de estacionamiento situadas en fila y en borde de acera pueden contar con un ancho acotado entre 1,90 x 2,50 m., pues la maniobra de puertas se realiza libremente sobre el lado de la acera.

2. En vía pública, las fajas de estacionamiento, sea en fila o en batería, tienen la consideración de zona restada a la acera (pues, evidentemente, no deben suponer una reducción del ancho de la calzada necesario para la circulación). Por lo tanto, en todas las zonas donde el estacionamiento no se permite (esquinas y zonas de paso peatonal), la acera se avanzará hasta ocupar todo el ancho de la faja de estacionamiento, salvo que por razones circulatorias específicas de la zona de que se trate, (visibilidad, cambio quincenal del lado de estacionamiento, etc.), esta ampliación resulte inoportuna. Siempre se señalará con pintura blanca, encintado empotrado en el pavimento, o con ambos, cuál es el límite de la faja reservada a estacionamiento.

##### Artículo 4.07.— Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todos los recorridos principales 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; lo que implica disponer rampas junto a todas las escaleras, y rebajar el bordillo de las aceras en todos los puntos de cruce de peatones. Pueden mantenerse itinerarios secundarios carentes de esas facilidades, en especial si por razones topográficas presentan pendientes acusadas; deberá cuidarse, sin embargo, de garantizar itinerarios alternativos no excesivamente distantes, que sí cuenten con las facilidades indicadas.

##### Artículo 4.08.— Vados para el acceso de vehículos a las parcelas y construcciones.

1. Las autorizaciones para vados permanentes, no se concederán en número mayor de uno por parcela, y siempre que sirvan a garaje colectivo. Se exceptúan los garajes correspondientes a parcela unifamiliar, y aquellos que por aplicación de la normativa vigente requieran más de un acceso.

2. En consecuencia, no se concederán nuevas autorizaciones de vado permanente que sirvan a locales comerciales o garajes individuales en bajos de edificios en los que exista garaje o aparcamiento colectivo. Se exceptúan los almacenes, talleres de reparación y locales de venta de vehículos y aquellos otros accesos que vengan impuestos por aplicación de la normativa vigente.

#### Capítulo III. Agua

##### Artículo 4.09.— Abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se indicará la procedencia del agua, y en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que la distribución alcance todas las zonas de la edificación a realizar conforme al planeamiento. Los bombeos necesari-

os nunca se conectarán directamente sobre la red, sino sobre depósitos reguladores dispuestos al efecto, de modo que no se produzcan ni succión ni inversiones sobre el resto de la distribución.

2. En general, y salvo expresa justificación, se adoptará un caudal de cálculo correspondiente a un consumo medio de 300 litros por habitante y día, con un coeficiente de punta no inferior a tres (3). En el anejo de cálculos justificativos se incluirá el cálculo de caudales, comprobación de las secciones adoptadas con indicación de la fórmula empleada y comprobación de las presiones de servicio resultantes en los distintos nudos.

En aquellas redes que abastezcan bocas de riego y/o hidrantes contra incendios se tendrá en cuenta el empleo de estos elementos a la hora de obtener el caudal de cálculo.

3. Los materiales a emplear en tuberías, piezas especiales, válvulas, bocas de riego, hidrantes, etc. serán los normalizados o empleados habitualmente por el Ayuntamiento de Cabrales.

##### Artículo 4.10.— Bocas de riego e incendios

1. A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua se dispondrán bocas de riego, de tipo normalizado para su utilización, además de para este fin, para los servicios de bomberos. Estas tomas de agua para riego y extinción de incendios se situarán, al menos, cada cincuenta metros de distancia en toda la longitud de la red viaria, lo que no sustituye la justificación de sus emplazamientos, diseño de su propia red y caudales. Se utilizará una señalización en color o del tipo que sea, que permita su rápida identificación.

2. En parques y zonas ajardinadas deberán igualmente justificarse emplazamientos y caudales de las tomas de riego, de modo independiente al realizado para las vías públicas y justificado en relación con el tipo de terreno, vegetación, etc.

##### 3. Hidrantes:

En zonas de vivienda se proyectará un hidrante por cada 10 Ha. y su situación será determinada por el Ayuntamiento. Los hidrantes serán del modelo adoptado por el Ayuntamiento, de 100 mm. de Ø y con tres salidas, una de 70 mm. y dos de 40 mm.

#### Capítulo IV. Saneamiento

##### Artículo 4.11.— Referencia.

1. En todos los tramos de nueva urbanización se dispondrá de saneamiento separativo siempre que la dimensión de la Actuación y la distancia a cauces públicos (abiertos o canalizados), justifique la diversificación. En principio se supone justificada en todas las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, y también en las que se desarrollen en Suelo Urbanizable, que deberán tenerse presentes para que el dimensionamiento de las redes por tramos y cuencas resulte proporcionada con los caudales esperables. Esta norma se aplicará de igual modo en zonas enclavadas en el medio rural, evitándose el conectar sumideros de agua pluviales al colector de negras. En general, en estos casos, las aguas pluviales podrán ser encauzadas en tramos cortos y vertidas a los terrenos rústicos colindantes, o incluso conducirse por canaletas abiertas, ya que, en todo caso, nunca se precisa llevar muy lejos estas aguas antes de verterlas.

2. Los cálculos de caudal, y las condiciones de diseño se justificarán en el correspondiente anejo de cálculos; en dicho anejo se justificarán las pendientes y secciones adoptadas y en las redes unitarias se efectuará la comprobación de las velocidades mínima y máxima para el caudal de aguas negras y para el caudal total.

En ningún caso la velocidad mínima será inferior a 0,5 metros por segundo ni se permitirán pendientes inferiores a 0,5%.

La velocidad máxima deberá justificarse en función del material adoptado para las conducciones.

3. Los materiales a emplear en los distintos elementos que componen la red de saneamiento serán aprobados por el Ayuntamiento, y en ningún caso se podrán emplear tubos que por su fabricación o por el tipo de unión no garanticen una estanqueidad absoluta.

El diámetro mínimo de las conducciones generales será de 0,30 metros, y únicamente podrán adoptarse diámetros menores para la ejecución de acometidas y desagüe de sumideros.

4. En el caso de viviendas aisladas unifamiliares, situadas a más de 100 metros de un colector de aguas residuales, podrá admitirse el uso de sistemas de depuración y eliminación de aguas negras diferentes del entronque a la red general (fosas sépticas, pozos de decantación-digestión, filtros biológicos, etc...), que, en todo caso, se ajustarán a la vigente normativa.

#### Capítulo V. Alumbrado

##### Artículo 4.12.— Alumbrado.

1. En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

TIPO DE VIA	UNIFORMIDADES (%)		
	ILUMINANCIA	MEDIA	ALTA
Vías de interconexión entre núcleos	25	60	40
Vías de bajo tráfico y baja densidad de peatones	15/18	50	30
Vías peatonales o de ocio	15/20	40	25
Parques y jardines	15	-	-
Zonas rurales	15	-	-

2. Todos los materiales intervinientes en las instalaciones, responderán a los tipos, normalizados o utilizados por el Ayuntamiento.

Las fuentes de luz, serán las que determine, en cada caso el Ayuntamiento.

Las líneas eléctricas, serán, en general, subterráneas. Cualquier otra deberá ser autorizada por el Ayuntamiento.

#### Capítulo VI. Energía eléctrica y telefonía

*Artículo 4.13 Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.*

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de compañías concesionarias (Hidroeléctrica y Telefónica), para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y teléfonos de tipo urbano y en zona urbana, deberán pasar a subterráneos en todas las zonas donde se ejecute nueva urbanización, o se levante y se rehaga la existente por imperativo del planeamiento. Los proyectos de urbanización podrán señalar excepciones específicas a esta regla, debiendo justificarlo de modo expreso y convincente.

3. Para nuevos tendidos en suelo urbano, sin excepción alguna, y tanto en energía eléctrica como teléfonos únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.

4. Existe la posibilidad de implantación, en el futuro, de canalizaciones para servicio de gas ciudad. Si esta expectativa se confirmase, este servicio se ejecutará junto con los restantes, y dentro de las obras generales, en los tramos de nueva urbanización. En zonas ya urbanizadas, la implantación de este servicio y la reposición de los restantes a su estado anterior, serán por cuenta de la compañía concesionaria.

#### *Artículo 4.14.— Liquidación económica.*

1. El abono por las compañías concesionarias de su parte correspondiente en los gastos de urbanización, previsto en el artículo 58.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, se producirá al tiempo y en la forma previstos para los restantes contribuyentes a la Actuación Urbanística.

### ORDENANZA V PROTECCION DEL MEDIO URBANO

#### Capítulo I. Contenido

##### *Artículo 5.01.— Introducción.*

1. La protección del medio urbano, en la medida en que constituye Patrimonio Cultural de la colectividad, que es contenido normal de las Normas Urbanísticas según el artículo 12.d., de la Ley del Suelo, se concreta en el presente en los siguientes aspectos documentales:

- Catálogo de elementos arquitectónicos con valor de Patrimonio Cultural en Cabrales, complementario del P.E.P. dentro de su ámbito, y P.G. fuera de aquel.
- Normativa de Ruinas, 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 sólo de la sujeta a conservación obligatoria.

2. Además, y desde el punto de vista de filosofía general o contenido, estas Normas Subsidiarias incorporan una serie de medidas diluidas, y no localizables documentalmente de forma concreta, pero que constituyen igualmente medidas de Protección:

- Ajuste de las tipologías de edificación proyectadas a las realmente existentes.
- Limitación de la calificación de "fuera de ordenación" en 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 obras de nueva planta.
- Redacción de una normativa específica detallada para desarrollar las obras de reforma, que constituyen la intervención sobre todos los edificios existentes, y no sólo sobre los catalogados para su obligada conservación.
- Política de trazados viarios compatible con la edificación existente.

#### Capítulo II. Intervención sobre los edificios catalogados

##### *Artículo 5.02.— Intervención en los edificios catalogados*

1. Los elementos del inventario de edificios catalogados están sujetos, en las

intervenciones o reformas que sobre ellos se realicen, a mantener condiciones armónicas con la composición original, que es la causa de su catalogación.

2. Dado que se trata de respetar la composición de cada elemento o edificio, y estos son todos individuales y distintos, el análisis deberá referirse a cada caso, específicamente, y dentro de los modelos culturales de la crítica arquitectónica.

3. La posible demolición de cualquier elemento incluido en este inventario deberá ser precedida de la aportación de una buena ficha descriptiva, compuesta por planos, dibujos y fotografías. Edificios o elementos a conservar.

4. La catalogación de edificios para su conservación, aparte de la prohibición de su destrucción, comporta la obligación de que las obras de reforma que se autoricen sean acordes con la composición básica del edificio, que es el valor que trata de protegerse.

5. Los niveles de intervención o tratamiento admisibles en cada caso son los señalados en los listados correspondientes y hacen referencia a las modalidades de obras de reforma. Las propuestas de obras de reforma de cualquier modo, deberán analizarse caso por caso por los Servicios de Arquitectura Municipal, que deberán garantizar con su informe ante la Corporación el adecuado tratamiento de los valores básicos de la edificación de que se trate, o de sus elementos compositivos aislados que tengan valor por sí mismos o caractericen la arquitectura del inmueble.

6. Dentro del contexto de la Ordenanza de Obras de Reforma, la referencia para las licencias de obras es siempre la parcela completa. En tal sentido, debe entenderse que todos los elementos de la ordenación en la parcela (cierres, arbolados, etc.), estén o no catalogados individualmente, forman parte del conjunto que se pretende conservar; y, ante cualquier hipótesis de obras de reforma en fincas con edificios catalogados, deberán analizarse, acotándose su adecuado tratamiento en su caso, o la irrelevancia de su desaparición.

7. Los cierres catalogados deben mantenerse, y sus reparaciones o consolidaciones se harán con el mismo tratamiento y materiales que ahora tienen, siendo, por lo demás, admisible la apertura de pasos a través de ellos cuando así se requiera para el uso de los predios, lo que se hará, igualmente, de modo coherente con su composición de conjunto.

##### *Artículo 5.03.— Obras rebasando el nivel de la modalidad establecida.*

1. La asignación de modalidades de reforma permitidas en los edificios catalogados es estricta, excepto en dos aspectos concretos:

- cambios de tabiquería.
- reducciones de superficie construida.

2. Los cambios de tabiquería pueden llegar hasta el 100% en los supuestos de reestructuración; o en las restantes modalidades distintas del mantenimiento y conservación, si se trata de reforma total, tal como ésta queda definida en el artículo 3.43.

3. En edificaciones anteriores al año 1940, es decir, dentro del período al que pertenecen la mayor parte de las catalogadas, es frecuente la disposición de dormitorios sin ventilación alguna directa, contando con ella tan sólo a través de otras habitaciones que sí la tienen. Es el sistema denominado de segundas luces, o alcobas a la italiana. En rehabilitación de inmuebles existentes es admisible, tanto el mantenimiento de éste sistema en dormitorios, en el caso en que ya existen (no si se crea por medio de la reforma que se pretende), como la intervención sobre la edificación creando nuevos patios interiores, por demolición parcial de suelos en una serie de habitaciones superpuestas en los distintos pisos, de modo que den lugar a un espacio abierto común a las distintas plantas. Este tipo de intervención será admisible dentro de todas las modalidades de reforma señaladas como admisibles en los distintos edificios catalogados a partir de la 2 inclusive, con independencia del porcentaje que esta obra específica suponga sobre la construcción total. En cambio, deberá justificarse caso por caso, primero su correcto acoplamiento a la estructura y composición del edificio, y segundo, su eficiencia sustancial como mejora de la iluminación y ventilación de las piezas habitables. En nivel 1 de intervención la posibilidad de esta actuación concreta es, en principio, descartable, aún cuando un estudio riguroso podría hacerla aceptable en algún caso de forma excepcional.

4. Igualmente, puede contemplarse y autorizarse en edificios catalogados, si no suponen lesión de algún valor compositivo esencial (lo que habrá que estudiar previamente caso por caso), otras modalidades de reducción de superficie edificada, por eliminación de partes de la construcción, cuya finalidad sea obtener unas mejores condiciones higiénicas para la parte de la edificación; tampoco en ésta hipótesis se tendrá en cuenta cual pueda ser la proporción de la intervención, en sus diferentes aspectos, respecto de los niveles fijados en el Catálogo, y de nuevo con la excepción matizada de los que tienen como único nivel posible el 1.

##### *Artículo 5.04.— Relación con las restantes Ordenanzas*

1. Las obras a realizar en edificios catalogados se desarrollarán conforme a lo establecido en la Ordenanza de Obras de Reforma, con la única matización la general, aplicándose precisamente a través de sus específicos supuestos las restantes condiciones, tanto las Comunes de Composición como las de Uso. La única particularidad de los edificios o elementos catalogados es la del necesario estudio y justificación de cada una de las intervenciones en función de la composición y estilo propios de cada elemento catalogado.

*Artículo 5.05.— Aspecto exterior.*

1. No se admite alterar los elementos compositivos de las fachadas, con la única excepción de los añadidos disonantes realizados con anterioridad que, en gran parte, figuran reseñados en las observaciones del Catálogo, y que deberán ser pormenorizados, en todo caso, por los Servicios Municipales de Arquitectura. La eliminación de añadidos señalados como disonantes es obligatoria al realizar obras de reforma en las zonas que les afecten o, en todo caso, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno y curse la correspondiente orden de ejecución de las obras correspondientes. Deben diferenciarse, de todos modos, los añadidos normales, ya incorporados a la apariencia general del edificio (sumamente frecuentes en Cabrales), de los que desvirtúan la composición general, lo que suele ocurrir sobre todo en las decoraciones o reformas realizadas para 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, debe atemperarse una vez catalogado el edificio; en éste sentido, no se permite el incorporar nuevos vuelos en las fachadas existentes ni acristalar los vuelos abiertos.

2. En supuestos de obras tipificadas como añadido, las partes nuevas de fachada deberán componerse para obtener una buena composición de conjunto, lo que no significa que debe reproducirse la existente en otras plantas, pues ésta es la forma más directa de desvirtuar el conjunto; en general, los aumentos de la edificación deben quedar inequívocamente manifestados como tales.

3. 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 5.06.— Plantas bajas.*

1. Las instalaciones comerciales en las plantas bajas deben responder a esa naturaleza y, por tanto, es admisible que su tratamiento sea diferente al de las restantes plantas; pero debe estar supeditado a la composición general y precisamente realzar sus características. En ese sentido, tanto la distribución de huecos y macizos como los elementos decorativos propios de la arquitectura del edificio deben destacarse y realizarse, debiendo los restantes elementos de la decoración que se realice supeditarse a estos elementos dominantes.

2. Las muestras de identificación comercial, en planta baja, puede hacerse con iguales características y dimensiones que en el caso general (artículo 3.27), si bien deberán aprobarse las soluciones específicas para cada caso, lo que puede implicar, individualmente, soluciones específicas por debajo de las condiciones máximas. Los banderines no serán autorizables, salvo que se justifique su adecuación a la composición de las fachadas.

3. No son admisibles las marquesinas convencionales ejecutadas en fábrica. No obstante, podrán justificarse y autorizarse soluciones claramente postizas y ligeras (en chapa, metacrilato, etc.), limitadas al ancho interior de cada hueco de fachada o, en todo caso, de modo que resulte admisible en la composición del edificio, a juicio de los Servicios Municipales de Arquitectura. En una serie de edificios no son admisibles en absoluto, y nunca en calles con ancho menor de 12 metros, ni en zonas de soportales, aún cuando el edificio de que se trate no lo tenga.

4. Los toldos deberán limitarse al interior del ancho de los huecos y ser, en todo caso, plegables.

*Artículo 5.07.— Materiales.*

1. Su elección y utilización primará siempre el objetivo de obtener una relación expresa con la arquitectura existente en el entorno; relación que deberá precisamente buscarse en la analogía y no en el contraste, sin que por ello se disfrace en modo alguno el hecho de ser arquitectura actual.

2. Especialmente importante en ese aspecto es el colorido. Por los Servicios Municipales podrá siempre exigirse la ejecución de muestras para la comprobación de los efectos reales de lo proyectado.

3. Nunca se emplearán los materiales sino con su lógica propia, evitando la simulación de formas tradicionales con materiales que no lo sean.

*Artículo 5.08.— Fachada.*

1. En la mayor parte de la arquitectura que forma los entornos de las áreas homogéneas centrales, la composición cuenta con unos invariantes que deberán sintetizarse o incorporarse a los nuevos edificios a realizar, ya que en lo urbano son aspecto primordial las características colectivas; sujetándose a ellas y dentro de su marco, las caracterizaciones individuales no sólo son oportunas, sino deseables.

2. La composición sin duda más frecuente en épocas anteriores a la mitad de este siglo, es la que se caracteriza por huecos de dimensión vertical dominante, dispuestos de modo regular o repetitivo, y matizando esa predominancia vertical con los salientes o elementos de balcón o mirador, que, en cambio, acusan al exterior la presencia de forjados horizontales o divisiones en plantas. Esta será, pues, la referencia compositiva más frecuente, que no implica en modo alguno la copia de los elementos accesorios, sino mucho más la impresión general del conjunto de huecos, macizos y salientes que produce, lo cuál, por otro lado, puede obtenerse sin violencia alguna en composiciones de arquitectura actual. No obstante, con frecuencia se encontrarán composiciones dominantes en el entorno en el que se haya de situar la nueva construcción diferentes a esa. La referencia para las obras nuevas será siem-

pre al entorno más próximo con sus propias características y traducida de forma análoga a la indicada.

3. De forma general quedan prohibidos los vuelos cerrados tal como se definen en el artículo 3.23 de la Ordenanza III y cuyo resultado formal exterior no responda a las tipologías de mirador o galería.

4. Se remarca la importancia de la composición de aleros y de la disposición de plantas bajas. Ambos temas deberán ser tratados necesariamente en acordancia con la arquitectura del entorno. Las alturas de planta baja se fijarán obligatoriamente escogiendo, de entre las que presenten los dos edificios más próximos a ambos lados del que se trate, la que sea más frecuente en el resto de la calle, debiendo operarse en los demás aspectos de planta baja a partir de esta determinación.

5. La altura libre en plantas de piso se fijará con relación a las existentes en plantas de piso en el mismo tramo y lado de la calle, siguiendo igual mecánica que en el caso anterior, realizándose, incluso, distintas alturas libres para las diferentes plantas de piso si esa es la solución que presentan los edificios existentes que se estén usando como referencia.

*Artículo 5.09.— Cubiertas.*

1. Se exigirán cubiertas inclinadas con pendientes y composición análogas a los característicos de cada una de las zonas. Los materiales a emplear serán necesariamente armónicos con los de la arquitectura que caracteriza a cada una de ellas.

2. En todos los casos los remates de alero o coronación de fachada responderán al tipo de cubierta empleado, y en imagen y función plástica serán análogos a los existentes sin que ello implique nunca la copia de soluciones constructivas y formales de otras épocas.

Capítulo III. Deber de conservación.

*Artículo 5.10.— Obligaciones y control.*

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento.

4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente si existe.

5. Debe entenderse que el deber de conservación, en aspectos de seguridad y salubridad alcanza hasta el límite marcado por el estado ruinoso, que se describe en el Capítulo siguiente. En temas de ornato los límites se señalan en el artículo 5.20.

*Artículo 5.11.— Trámite.*

1. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

2. 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, transcurrido alguno de los plazos señalados en el artículo 5.16.4 c), sin haberse llevado a cabo lo ordenado se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción sustitutoria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

*Artículo 5.12.— Ejecución sustitutoria.*

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

2. Para el 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 de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la eje-



cución sustitutoria. En el caso de urgencia se procederá, en todo caso a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble, o de sus partes en mal estado.

*Artículo 5.13.— Supuestos de riesgo inminente.*

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, 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 cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.

2. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la Propiedad en el plazo señalado designando en todo caso el técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán así mismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el técnico designado por la Propiedad; o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

*Artículo 5.14.— Conservación en aspectos de ornato.*

1. Obras de carácter ordinario.

Comprenderán las obras que se encontrasen incluidas dentro de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de la Ley del Suelo. Se considerarán específicamente como obras de carácter ordinario, 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:

- a) revocos, enfoscados y pinturas en paramentos verticales.
- b) 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.
- c) eliminación de elementos disonantes, en comerciales o plantas altas, cuando son condicionamiento de las obras de reforma.

2. Obras de carácter extraordinario.

Incluirán las obras cuya ejecución excediera de los límites del deber de conservación de los edificios que corresponde a la propiedad de los mismos y que afectasen a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por la categoría del inmueble descrita en el Catálogo de elementos arquitectónicos de interés en estas Normas.

Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales o escaleras, que contuvieran elementos de interés:

- a) revocos de características especiales u otros tratamientos de acabados especiales en paramentos verticales.
- b) obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro.
- c) obras de restitución de la composición originaria de fachadas, en los casos en que no puedan considerarse como condicionamiento de las obras que se solicitan, sino que se motiven en ordenes de ejecución tendentes a recuperar la adecuada apariencia de elementos individuales o zonas dentro de los Programas de Rehabilitación Integral, o en proyectos con el específico carácter de obras de rehabilitación, a juicio del Ayuntamiento, con independencia de que se motiven a instancias de los interesados o por orden de ejecución.
- d) en edificios catalogados, podrán también ser consideradas como obras de carácter extraordinario las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores de la edificación distintos de los portales y escaleras, ya citados.

3. El Ayuntamiento, con medios propios o canalizando ayudas de otras Administraciones, dentro de la mecánica de obras de rehabilitación, se hará cargo de las diferencias de costo entre las obras de carácter extraordinario, y las que serían de carácter ordinario para los mismos elementos o edificios si no mediaran las circunstancias especiales que las convierten en extraordinarias.

## ORDENANZA VI EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO

### Capítulo I. Contenido

*Artículo 6.01.— Tipología.*

1. En la presente Ordenanza se regula la tipología en la que total o parcialmente, el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obras y que denominaremos edificación compacta.

2. En ocasiones esta tipología cuenta con su propia modalidad de espacio no edificado, al menos en plantas superiores, dentro de las parcelas se trata de espacio libre privado vinculado a edificación.

3. Usos permitidos: los definidos en el artículo 2.02 como: a) Residencial, b) Garaje, aparcamiento.

Usos autorizables: (siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad con la residencial mediante las medidas correctoras en cada caso), los señalados en el artículo 2.02 como d) locales abiertos al público, etc. y h) servicios e infraestructuras.

4. Todos los aspectos no mencionados en esta Ordenanza se acogerán a las Condiciones Generales y las Normas de Diseño.

### Capítulo II. Edificación compacta

*Artículo 6.02.— Definición.*

1. Se considera edificación compacta la que se ajusta a las características siguientes:

- Disponerse la edificación de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
- Tener definido como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela (repiteando, por tanto, con pantalla de edificación, el trazado de las vías públicas).
- Adosarse a todos los linderos con otras fincas y la alineación, dentro de la zona señalada en los planos de ordenación con su tipología.

*Artículo 6.03.— Aprovechamientos.*

1. La asignación de aprovechamientos se extrae directamente desde los planos de zonificación y viario y alturas; es decir: alineaciones, fondo edificable y Alturas respetando los requisitos de las Condiciones Comunes de la Ordenanza III.

*Artículo 6.04.— Alturas.*

1. La altura proyectada para las edificaciones se señala en los planos correspondientes, para cada parcela o tramo de un frente a calle, computándose el número total de plantas incluida la baja.

*Artículo 6.05.— Cubiertas.*

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza III.

*Artículo 6.06.— Planta baja, entreplantas, semisótanos y sótanos.*

1. Fuera de la proyección de la edificación en las plantas superiores no es posible establecer entreplantas, debido al obligado desnivel del techo de planta baja dentro y fuera de esa proyección, según lo establecido en el artículo anterior.

*Artículo 6.07.— Rasantes.*

1. El caso general en manzanas de edificación compacta es el del terreno natural y las rasantes de los viarios circundantes en todos sus puntos del perímetro.

Al interior de la manzana, operarán las rasantes de su contorno exterior, y con profundidad hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La superficie de la manzana, en consecuencia, queda 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 chaffán, o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.

2. Sin embargo, la ocupación del interior del patio de manzana con las rasantes de las calles del contorno está limitada por las condiciones de luces rectas de las edificaciones de las calles más bajas, y por el desnivel obligatorio a las plantas primeras de la edificación propia o ajena. Con ese motivo, en manzanas con desniveles acusados entre los distintos frentes de su contorno, deberán utilizarse en el interior del patio de manzana niveles intermedios de rasante entre los que se producen exteriormente, que podrán tomarse libremente siempre que cumplan con las condiciones mencionadas, y sin rebasar de la más alta de las rasantes de referencia.

*Artículo 6.08.— Alineaciones.*

1. Las alineaciones, en edificación cerrada, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja como para las superiores.

*Artículo 6.09.— Luces rectas afectando a las líneas de emplazamiento*

1. El adosamiento a la alineación exterior o a la línea de patio de manzana nunca dará lugar a reducción de las luces rectas propias o contrarias que se regularán por las normas mínimas de Diseño del Principado de Asturias..

*Artículo 6.10.— Vuelos.*

1. Como excepción peculiar a la regulación de vuelos a fachada que se regulan en la Ordenanza III Condiciones de Composición. en el caso de la edificación compacta, se establece que, sobre el emplazamiento obligatorio de plantas superiores, tan sólo pueden utilizarse vuelos del tipo balcón o mirador, y los de corredor o galería, sólo si no rebasaran de 60 centímetros de vuelo.

*Artículo 6.11.— Parcela mínima.*

1. A los efectos de las licencias de parcelación, no se admitirán divisiones o segregaciones de fincas que produzcan parcelas con menos de 6 metros de ancho, en todas sus fachadas, sean éstas a vía pública o patio de manzana; o en las que se produzcan algún estrechamiento de ancho inferior a esas dimensiones para sus casos respectivos medido en cualquier dirección.

2. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuáles no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1), ambas parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose ésta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindiviso (con participaciones proporcionales), o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia, no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en éste apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

**Artículo 6.12.— Cierres de parcela y edificaciones auxiliares.**

1. En edificación cerrada, el caso más general es que el cierre de las parcelas lo constituyan las propias edificaciones. No obstante, tanto en los casos de no utilizarse la capacidad total de edificación, como en los espacios libres vinculados a la edificación, podrán ejecutarse cierres de parcela en fábrica maciza y de altura hasta de 1,20 metros como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto. Autorizándose igualmente cierres calados de celosía, metálicos, de malla, etc., sin rebasar de la altura de 2 metros. En todo caso, y cualquiera que sean los materiales utilizados, deberán cubrir las condiciones de ornato e higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana, debiendo ser corregidas a indicación del Ayuntamiento si no alcanzaran un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espinos y similares). Los materiales de revestimiento serán de la misma naturaleza y calidad que los de las fachadas de las edificaciones propias de la parcela o de las que hubiere en las fincas colindantes cuando no exista edificación. No se permitirán los materiales vistos que no tengan suficientes condiciones de ornato, como por ejemplo: bloques de hormigón, revocos sin pinturas exteriores indelebles.

2. En la alineación exterior, los temas de adosamiento y cierres se han desarrollado ya con anterioridad.

3. No existe en edificación cerrada y en los espacios libres vinculados a la edificación el concepto de edificaciones auxiliares distinta de la principal.

**ORDENANZA VII  
EDIFICACION CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE**

**Capítulo I. Contenido**

**Artículo 7.01.— Tipologías.**

1. En la presente Ordenanza se agrupan las tipologías cuyos emplazamientos se determinan por medio de un juego de reglas escritas, no precisando de su representación gráfica en planos de zonificación, y no cuentan, como en el caso de las industriales o de equipamiento, con la determinación simultánea de un cierto uso concreto. Son las siguientes:

- Edificación abierta
- Vivienda unifamiliar

2. En todas ellas las parcelas se edifican tan sólo parcialmente, quedando libres de edificaciones zonas que no están previamente determinadas, sino que son el resto de la superficie fuera de los emplazamientos proyectados para las edificaciones. Se trata de los espacios libres privados, no edificables una vez agotado el aprovechamiento, pero que pueden serlo, alternativamente, si la edificación se sustituye por otra diferente.

3. Edificación abierta: Usos permitidos: los definidos en el artículo 2.02 como a) Residencial, b) Garaje, aparcamiento.

Usos autorizables: (siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad con la residencial mediante las medidas correctoras en cada caso), los señalados en el artículo 2.02 como d) locales abiertos al público, etc, y h) servicios e infraestructuras.

Vivienda unifamiliar: Los usos hoteleros y de oficinas.

4. En las tipologías concretas de que aquí se trata se determinan tan sólo sus aspectos específicos, entendiéndose que los no mencionados se desarrollen según lo establecido en las Condiciones Generales.

**Capítulo II. Edificación abierta**

**Artículo 7.02.— Definición.**

1. La tipología denominada edificación abierta se caracteriza por tratarse de edificios colectivos, situados aislados unos de otros y rodeados por espacios libres de carácter privado.

2. No se establecen diferentes modalidades dentro de esta tipología, determinándose el número de plantas individualmente para cada caso en los planos de viario y alturas

**Artículo 7.03.— Aprovechamientos.**

Para el conjunto de la edificación abierta se fija un coeficiente de aprovechamiento de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> siendo computable como aprovechamiento los espacios habitables, comerciales y de trabajo que se regulan en la Ordenanza II Condiciones Generales de Uso.

**Artículo 7.04.— Alturas.**

1. Las alturas máximas de la edificación se fijan en planos por parcelas o tramos de calle. En éste caso, las alturas máximas no coinciden con las mínimas, pudiendo elegirse composiciones distintas siempre que las alturas no rebasen de la máxima, y jugando con las condiciones de retranqueo y luces rectas que en cada caso correspondan.

**Artículo 7.05.— Cubiertas.**

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza III.

**Artículo 7.06.— Emplazamientos.**

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos del modo siguiente:

- Retranqueo a linderos con colindantes: 50% de la altura del edificio
- Retranqueo a las alineaciones de vías públicas y parques: 40% de la altura de la edificación. Mínimo: 3 metros.

Se entiende por altura de la edificación la distancia existente entre el rasante del terreno natural o de la calle (en todo su perímetro), y la cornisa del edificio medida por la cara inferior del alero.

2. Las plantas superiores no tienen más límite en la relación de su superficie a la de la parcela, que los obtenidos de los retranqueos y las luces rectas; no siendo tampoco preciso que sean iguales entre las distintas plantas altas. Sin embargo, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación en cualquier sentido podrá inscribirse en el interior de un círculo de 75 metros de radio. Estableciéndose, además como dimensión máxima para fachadas en línea continua, la de 36 metros. En las esquinas terminales de esa línea continua, deberán existir quiebros en ángulo no menor de 60° con respecto a la prolongación de la línea y con desarrollo en ese nuevo plano de la menos 6 metros, antes de poderse iniciar un nuevo desarrollo de fachada en sentido análogo al primero.

3. Se admite con carácter general en edificación abierta la posibilidad de que se establezcan pactos privados entre propietarios colindantes en el sentido de adosar por el lindero sus edificaciones, (siempre, naturalmente, que el conjunto de los cuerpos de edificación que se adosen cumpla con lo establecido en el punto anterior en cuanto a desarrollo máximo total de la edificación). Esta Ordenanza puede aplicarse, igualmente, al caso de edificación abierta desarrollada sobre parcela originalmente única, que luego se desea pase a dividirse por portales, admitiéndose en ese caso la división de la parcela original en varias, aunque estas no cumplan con los mínimos fijados para parcela mínima exenta y siempre que la edificación alojada en su interior cumpla con sus distancias y retranqueos preceptivos en sus frentes retirados de lindero, y sus condiciones de adosamiento figuren como pacto en documento público con las otras parcelas a las que se adosan. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.

4. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.

5. Los adosamientos que se pacten deberán cumplir con la condición de cubrirse mutuamente al menos el 50% de la superficie de los muros adosados de ambas propiedades; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

6. Si el adosamiento estuviera acompañado de servidumbre de luces y vistas, puede reducirse el porcentaje de cobertura mutua, o aún suprimirse por completo. En este caso se trataría propiamente de adosamiento a lindero con luces y vistas; figura que aquí se declara también como admisible, y con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.

7. El Ayuntamiento podrá imponer el adosamiento de edificaciones en los casos en que esa solución sea beneficiosa por razones de parcelación o de composición general, y supuesto que no se haya producido acuerdo voluntario entre los propietarios implicados. En caso de presentarse ya edificaciones adosadas en algunos de los linderos, de modo que presenten sus medianerías al descubierta, el adosamiento se declara obligatorio en todo caso, realizándose en los términos ya descritos.

**Artículo 7.07.— Parcela mínima.**

1. Las medidas de parcela mínima a los distintos efectos de parcelación y edificación coinciden en esta tipología y la superficie mínima no bajará de la cuantía siguiente:

$$S = \left[ \frac{3h(h - \sqrt{aph})}{h - ap} \right]^2$$

La dimensión mínima en cualquier dirección no bajará de la siguiente cifra:

$$d = 1,5h + 8$$

S y d vienen medidos en metros cuadrados y metros lineales, respectivamente, h es la altura de edificación medida en número de plantas, y ap es el módulo de aprovechamiento m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. La falta de las dimensiones indicadas en el punto anterior, en parcelas ya existentes, dará lugar a la realización de normalización obligatoriamente, en general dirigida a agregar varias parcelas para obtener unas resultantes que sí cuenten con las condiciones mínimas. Pero será admisible la renuncia voluntaria a ella y, por lo tanto, la edificación de parcelas inferiores a la mínima, siempre que esa edificación sea materialmente posible, al aplicar el resto de la normativa.

3. La solución de normalización más común para estos casos será la constitución de propiedad proindivisa, con participaciones proporcionales, agrupando la parcela inedificable a otra u otras colindantes, de tal modo que su conjunto resulte superior a la parcela mínima. Cuando exista la posibilidad de producir la agrupación a varias fincas colindantes indistintamente, se preferirán las que no tengan agotadas sus posibilidades de edificación conforme al planeamiento; y dentro de ellas, la que no esté edificada con construcciones permanentes. La normalización se producirá aún cuando la parcela inedificable esté ocupada por edificaciones permanentes, excepto que se produzca la renuncia expresa de los interesados y por el Ayuntamiento se considere aceptable la pervivencia de las edificaciones existentes indefinidamente, pues éstas pasarán a ser la única opción de edificación en ese terreno.

#### Artículo 7.08.— Ordenación de las parcelas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquiera modificación que posteriormente pudiera plantearse.

2. Los arbolados existentes se tomarán en consideración en el sentido fijado en la Ordenanza III.

3. En edificación abierta, no se permite realizar cierres de parcela; se admite, en cambio, señalar el límite de las propiedades por medio de muretes o mojones cuya altura no rebase de 50 centímetros sobre el nivel de rasante.

#### Capítulo III. Vivienda unifamiliar

##### Artículo 7.09.— Definición.

1. Se incluyen en la tipología de vivienda unifamiliar las edificaciones que responden a las características siguientes:

- Los edificios tienen las proporciones propias para alojar cada uno de ellos una sola vivienda.
- En esta tipología, a parte de los de vivienda o complementarios, solo se permitirán usos compatibles como oficinas, hoteleros, despachos, etc. y serán autorizables los usos comerciales que no sean actividades clasificadas y que justifiquen su compatibilidad.
- Cuando se destinan a otros usos, mantienen unas características y proporciones semejantes.
- Los emplazamientos de los edificios son de tipo variable.
- Los edificios, uno por uno, o en agrupaciones, componen conjuntos exentos, es decir, separados de las alineaciones exteriores a calle. Adosándose, en ocasiones, a alguno de los linderos entre parcelas, pero nunca a más de dos de ellos, en todo caso.
- Cuando se destinan a vivienda, es decir, se desarrolla en la modalidad de edificio exclusivo.
- Cuando el uso no es vivienda, debe de todos modos utilizarse como edificio exclusivo, salvo que sea el mismo titular de la vivienda.

##### Artículo 7.10.— Modalidades.

1. Dentro de la edificación unifamiliar, se establecen dos tipos diferentes de disposición; aislada o agrupada. En la disposición aislada, cada edificio destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso, se presenta separado de cualquier otra edificación. En la disposición agrupada, los edificios destinados a una sola vivienda o a un sólo uso se disponen adosados unos a otros lateralmente.

2. La posibilidad de alojar varias viviendas o usos distintos dentro de la misma parcela, existe tanto para la disposición aislada como para la agrupada. En la disposición aislada, cada uso distinto o distinta vivienda debe alojarse a edificios separados, mientras que en la agrupada, los edificios pueden adosarse entre sí lateralmente.

3. Por el contrario, en la disposición agrupada pueden existir una sola vivienda, o un sólo uso en una parcela. La disposición adosada no se refiere al número de edificaciones sino a la relación de unas con otras. En general, en el caso de edificio único en la parcela, en disposición agrupada el adosamiento se producirá con edificaciones de otras parcelas.

##### Artículo 7.11.— Aprovechamientos.

1. El aprovechamiento, en edificación de vivienda unifamiliar, se asigna por medio de módulo de aprovechamiento máximo de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Las construcciones auxiliares, que no podrán superar los 50 m<sup>2</sup>.

3. Para poder alcanzar la totalidad del aprovechamiento, medido en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas que se indican más adelante.

##### 4. COMPUTO DE EDIFICABILIDADES

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La superficie de porches y otros espacios exteriores cubiertos similares será computable al 50%.
- Las plantas situadas parcialmente bajo-rasante serán computables en la medida en que emerjan sobre la rasante del terreno, aplicando para ello a la superficie de dicha planta el coeficiente (1) obtenido dividiendo por 1,5 la altura media ponderada sobre rasante del techo de dicha planta deducidos 0,25 m.; considerando como altura media ponderada la resultante de dividir la superficie total sobre rasante del conjunto de todas las fachadas de la planta entre la longitud total de su perímetro. Se exceptúa el destino comercial en el cual computará esta planta.
- No son computables las plantas situadas totalmente bajo rasante, considerando como tales aquellas en las que la altura media ponderada sobre rasante del techo resulte ser igual o inferior a 0,25 m. con respecto a la envolvente de contacto del terreno con la edificación.

La medición se realizará utilizando el nivel inicial del terreno.

A estos efectos no se tomarán en consideración los portones de acceso a garajes (limitados a una longitud de fachada de 4 m.).

##### Artículo 7.12.— Alturas.

1. La altura máxima es de dos plantas en total. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.

2. La altura máxima desde la rasante natural del terreno en cualquier punto del alero será de 7 metros. Las rampas de garaje no se considerarán como terreno natural.

3. Las plantas situadas parcialmente bajo-rasante serán contabilizadas a efectos de altura si su altura media ponderada (según se define en 7.11.4), supera la cifra de 1m. ó si en cualquier punto de su perímetro alcanza una altura superior a 1,75 metros.

Ningún punto de la cubierta rebasará la altura de 3,50 metros sobre el forjado de techo de la planta segunda cuando la edificación tenga dos plantas o 4,50 metros sobre el forjado de techo de la planta única cuando la edificación tenga una sola planta, ni 10 m. sobre la rasante del terreno natural en ningún caso.

##### Artículo 7.13.— Plantas bajas, entreplantas, semisótanos y sótanos.

1. Este tema se regula como en la edificación abierta, con las siguientes excepciones:

- No se establece en éste caso regulación especial para la relación entre planta baja y primera.
- No se admiten cubiertas planas sobre la planta baja, excepto si constituyen la terraza de la superior.
- El sótano debe limitarse a la proyección de las zonas edificadas sobre rasante.
- Las construcciones auxiliares pueden dar lugar a una ocupación supletoria del terreno, en planta baja, del 10%.

##### Artículo 7.14.— Emplazamientos.

1. Este tema se regula en igual modo que en la edificación abierta, con la siguiente excepción:

Los cuerpos auxiliares operan, respecto de retranqueos, del diferente modo que se expone más adelante.

La condición de adosamiento a linderos con otras parcelas se regula no sólo como opción voluntaria, sino como disposición general en Unidades Homogéneas determinadas, y, en todo caso, del modo que se señala en los puntos siguientes.

2. Cuando el tipo de disposición es la agrupada, existe dentro de la variabilidad del emplazamiento, la obligación de adosarse a algún lindero, que puede provenir de las causas siguientes:

Que previamente se halla pactado entre propietarios colindantes, en las condiciones que en los puntos siguientes se señalan.

Que así se establezca en los planos de ordenación.

3. En las zonas en que es de aplicación la vivienda unifamiliar aislada, podrá suprimirse el retranqueo a lindero, siempre que exista acuerdo en éste sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes y guardando las condiciones que aquí se detallan:

- a) En caso de estar ambas fincas lindantes libre de edificación el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro ciego en proporción superficial de, al menos, el 50%.
- b) Si las fincas no están libres pero tienen disponibilidad de volumen edificable y las nuevas construcciones proyectadas pueden ejecutarse guardando las distancias de Ordenanza con las ya existentes: o si, existiendo en ellas construcciones no adosadas a linderos, el remanente de volumen edificable de que disponen puede ser aplicado entre la edificación existente y el lindero, ampliando aquella hasta convertirla en adosada, podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior.

4. No se autorizarán acuerdos de adosamiento suscritos por propietarios de finca que esté actualmente edificada sin adosarse a lindero y cuyo volumen sea ya la totalidad del autorizado en esa finca. Todos los pactos realizados en este sentido deberán formalizarse en escritura pública, pasando a ser inscribibles en registro y condiciones obligatorias como parte de las Ordenanzas (pasando propiamente a ser Ordenanza para esas fincas). Si esos pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas, serán nulos, por prevalecer sobre ellos la Ordenanza. Se establecerán adosamientos obligatorios a través de lindero, pese a no estar señalada la modalidad agrupada en zonificación, en los casos siguientes:

- a) Cuando por sus proporciones una finca no pueda edificarse separadamente, pero pueda, en cambio, hacerlo si se produce adosamiento.
- b) Cuando exista ya, en la finca colindante, una edificación adosada a lindero con muro ciego. En tal caso, la edificación en la primera deberá adosarse cubriendo como mínimo el 50% de la superficie de muro ciego de la colindante, y no dejando a su vez al descubierto más del 50% de su propia superficie de muro ciego, siempre que ello sea compatible con las condiciones fijadas por esta Ordenanza en los restantes aspectos que regulan el emplazamiento, y las distancias y condiciones del Código Civil respecto de luces y vistas.

#### Artículo 7.15.— Parcela mínima.

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación será de 500 m<sup>2</sup>, lo que supone una densidad media de 20 viviendas por hectárea.

2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda en cada una de las variantes de edificación unifamiliar, no autorizándose dos hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de vivienda. La limitación de parcela mínima a efectos de parcelación y edificación tiene carácter general, de todos modos, y se refiere a cualquier tipo de posible uso, y no sólo al de vivienda.

3. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:

13 metros en la disposición aislada.

6 metros en disposición agrupada a ambos lados.

4. Las medidas mínimas del punto anterior no son de aplicación a efectos de licencias de edificación siempre que se cumpla la superficie mínima y se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

5. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, o la imposibilidad de alojar los volúmenes autorizados por causa de irregularidad de la parcela, son causa de normalización obligatoria; tema que se resolverá del modo expuesto para la edificación abierta.

#### Artículo 7.16.— Ordenación de la parcela.

1. Al igual que en la edificación abierta, y con sus mismos efectos, en vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.

2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.

3. Los arbolados existentes se tratarán del modo establecido en la Ordenanza III.

4. En edificación unifamiliar pueden ejecutarse cierres de parcela con las siguientes características:

En la alineación exterior a calle la máxima altura para cierre de fábrica continuo será de un metro sobre la rasante. Pudiendo disponerse sobre ésta zona de basamento hasta 60 cms. de altura en fábrica.

Si el cierre se ejecuta con verja metálica puede alcanzar altura de dos metros sobre la rasante, y su disposición puede ser arrancando desde el terreno o sobre muro de fábrica de las características indicadas en el apartado anterior, si bien respetando en todo caso la altura total máxima de dos metros y medio sobre rasante.

En los linderos entre distintas propiedades pueden disponerse cierres continuos de hasta 2 metros de altura sobre el nivel de rasante en cada punto.

En todos los casos anteriores, puede ejecutarse seto vivo con dos metros de altura máxima. Sistema que puede emplearse también independientemente como único elemento de cierre.

Todos los materiales empleados en los cierres tendrán calidad y acabados equivalentes a los empleados en las fachadas de los edificios.

Las construcciones auxiliares destinadas a garaje, o guarda de utensilios deben

situarse respetando las luces rectas de la edificación principal; pero el retranqueo a lindero (y no el de la alineación), puede suprimirse, siempre que su altura total, en cumbre, no rebase de la establecida como máxima para cierres de fábrica continuos, (es decir, de dos metros). En todo caso, las cubiertas deberán verter aguas dentro de la parcela propia, y no podrán ser practicables, si el adosamiento es a lindero con otras propiedades. Las construcciones auxiliares deberán tener una altura libre mínima de 1,8 metros en el punto más bajo de la cubierta sobre el perímetro interno. Los cuerpos de la edificación será principal o auxiliar, que rebasen de esa altura máxima se retranquearán de los linderos siguiendo la norma general, excepto los de una sola planta; para ellos se admite el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 30°. En todo caso, se mantendrá la prohibición de hacer practicables las cubiertas en distancias inferiores a tres metros del lindero ajeno.

#### Capítulo IV. Equipamiento privado.

##### Artículo 7.17.— Definición e hipótesis de utilización.

1. Considerada como tipología situada dentro de Suelo Urbano el equipamiento privado engloba los usos definidos como b), d), e), g) y h), del artículo 2.02. que por su uso exclusivo requieren una regulación específica.

##### Artículo 7.18.— Equipamiento privado

1. Como características pueden tomarse las siguientes:

Aparecer mezclas de edificaciones destinadas a la vivienda y las utilizadas para usos dotacionales, comerciales, hoteleros y recreativos en edificio exclusivo.

Los espacios libres privados no aparecen claramente deslindados entre sí y deberán quedar vinculados a la edificación y a su uso.

Las edificaciones se relacionan entre sí sólo por razón de sus propias necesidades funcionales o climáticas, y no por su relación con las vías exteriores.

2. La regulación de las edificaciones deberá ajustarse a cuál el tipo de utilización que realmente se lleve adelante. Las dimensiones de los elementos de la explotación están determinadas por sus necesidades funcionales, y es sólo la parte de utilización de hostelería la que se ajustará a la normativa general de usos, Ordenanza II.

3. En los aspectos propios de la actividad se ajustarán las determinaciones del Reglamento de Actividades Clasificadas en cada caso.

##### Artículo 7.19.— Aprovechamientos.

El aprovechamiento se fija en el módulo de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de modo general para todas las Unidades.

La edificabilidad en altura se regulará conforme al número de plantas máximas permitidas que se señalan en los planos de Viario y Alturas.

##### Artículo 7.20.— Emplazamientos.

1. En Eq. privado, las distancias a guardar en relación con las edificaciones de la misma explotación, y con linderos de fincas ajenas, se medirán utilizando las normas de retranqueo y luces rectas fijadas para la edificación de emplazamiento variable de la edificación abierta. Tanto en lo que se refiere a la distancia a otras edificaciones ajenas como en lo relativo a retranqueos con linderos de otras propiedades, pueden ser admitidos pactos en contrario de lo aquí establecido entre los distintos propietarios, siempre que los acuerdos consten de modo fehaciente e impliquen a todas las propiedades afectadas por la variación de que se trate. Las condiciones de luces rectas no son, por el contrario, renunciables ni pactables, aunque sí pueden dar lugar a servidumbres voluntariamente aceptadas, si no se reducen las condiciones objetivas de los locales.

##### Artículo 7.21.— Parcela mínima.

1. La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en 600 m<sup>2</sup> de superficie y 6 m. de estrechamiento mínimo en cualquier dirección; y la requerida a efectos de edificación se hace coincidir con la anterior, debiendo procederse a la normalización con agrupación de las fincas cuando existan piezas menores a la indicada desprovistas de edificaciones.

2. Dotación de aparcamiento. Se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento al interior de la parcela por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción en todos los usos, salvo el hotelero que tendrá que justificar una plaza por cada dormitorio.

##### Artículo 7.22.— Ordenación de la parcela.

1. Pueden disponerse cierres de fábrica de las mismas características que se fijan para la edificación unifamiliar.

2. La ocupación de las parcelas en planta baja no rebasará del 50%.

## ORDENANZA VIII ZONAS INDUSTRIALES Y DE ALMACENES

### Capítulo I. Industria mediana y pequeña

#### Artículo 8.01.— Caracterización

1. En esta Ordenanza se recogen las zonas industriales más habituales, caracterizadas por la presencia de diversas empresas o instalaciones con su propio funcionamiento independiente en lugar del funcionamiento en forma de complejo único que caracterizaba a la gran industria. En ese caso se produce claramente la diversificación entre la parcela edificable y los viarios exteriores de acceso y circulación y

lo habitual es que cada industria conste de una sola nave o instalación, o, en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.

2. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 o más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.

3. En la zonificación se señalan zonas destinadas indistintamente, en cualquiera de las dos modalidades, mediana o pequeña industria, con sus correspondientes consecuencias en cuanto a parcelación, tal como más adelante se indica. En las zonas en que se señala exclusivamente mediana industria, sin embargo, podrá el Ayuntamiento autorizar, alternativamente, la modalidad y tipo de parcelación previstas para pequeña industria, siempre que la utilización de ésta segunda aparezca como de mayor interés público, en orden al adecuado desarrollo industrial de la zona. Esta autorización, o su denegación, se producirán mediante Acuerdo del Pleno Municipal, no condicionados a la intervención de ningún otro Organismo, aún cuando el Ayuntamiento pueda recabar, previamente, informes de los que son competentes en materia de Industria.

4. Dentro de la calificación de esta Ordenanza caben todos los usos y actividades industriales, y los de almacenes excepto los expresamente excluidos para el Concejo de Cabrales. No obstante, dentro de las zonas concretas donde se señale esta calificación, deberá determinarse si se admiten o no las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, lo que se señalará, simplemente, denominando las zonas donde aquéllas no se admitan como de industrias limpias.

El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada o no como tal, y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza II.

Puede admitirse en estas zonas los usos señalados en el artículo 2.02 como b), d), e) y h), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate.

#### Artículo 8.02.— Aprovechamientos.

1. El aprovechamiento referido a la parcela neta, no rebasará de la cuantía de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Su volumetría se someterá a la obtenida por el cumplimiento de la altura máxima regulada para cada caso.

#### Artículo 8.03.— Disposición de las edificaciones.

1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza III, regulándose, en consecuencia, por los juegos de retranqueos y luces rectas, tal como en aquella ordenanza se describe, con las siguientes peculiaridades:

No se establecen retranqueos a linderos; y las luces rectas a ellos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo fehaciente de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garanticen el cumplimiento de luces rectas a través del lindero.

La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.

2. La altura máxima de las edificaciones será de 7 metros.

3. No se fija ocupación máxima del terreno.

#### Artículo 8.04.— Parcelación.

1. La parcela mínima a efectos de parcelación será de 2.000 metros cuadrados en industria mediana y de 200 metros cuadrados en pequeña industria. A efectos de edificación, se admiten en mediana industria las de 1.000 m<sup>2</sup> que hayan sido divididas, con su correspondiente licencia o según Catastro, antes de la vigencia de estas Ordenanzas. Por debajo de las medidas indicadas en cada caso, deberá procederse a normalizaciones o agregaciones obligatorias de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.

2. En mediana industria a efectos de parcelación los lotes de 2.000 m<sup>2</sup> deberán tener un frente no menor de 30 metros. A efectos de edificación se aceptan los de las parcelas presentes, hasta 6 metros como mínimo, dentro de lo establecido en el punto anterior.

3. En pequeña industria, las parcelas de tamaños entre 200 y 1.000 o 2.000 metros cuadrados según fuera la parcelación anterior, se agruparán por lotes de tamaño total superior a 2.000 metros cuadrados, tomando en común el acceso a través de calle particular, si es preciso, para cumplir las condiciones de acceso que a continuación se fijan, con la excepción de las ya edificadas que pueden mantener su modo de acceso actual. El viario general público se diseña tan solo para dar acceso a las agrupaciones de parcelas y no a las parcelas individuales. El viario complementario para dar acceso a éstas dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.

Los nuevos accesos al viario público se darán preferentemente, a los viarios privados, no creándose nuevos a las parcelas individuales excepto si alcanzan el tamaño fijado para mediana industria, o, en otro caso, se distancian entre sí o con los de viarios privados no menos de 14 metros, o se adosan entre sí.

4. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 7,5 metros, si su longitud no rebasa de 75 metros, y del 10% de su longitud si es superior.

5. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, siempre que esté claro cuáles son linderos exteriores y cuáles interiores al conjunto agrupado.

6. Tanto en mediana como en pequeña industria, solamente se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

7. Cuando la zonificación indique la posibilidad de convivencia de los dos tipos de industria contenidos en esta Ordenanza, la mediana y la pequeña, los lotes agrupados de fincas de la pequeña serán equivalentes a las parcelas independientes de la mediana. Y, por lo tanto, se admitirá la división de fincas de más de 2.000 m<sup>2</sup> en partes de hasta 200 m<sup>2</sup>, siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada con carácter general para la pequeña industria.

#### Artículo 8.05.— Ordenación de las parcelas.

1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero nunca para carga o descarga ni para almacenamiento, aún cuando sólo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en la Ordenanza II; y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y la descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejaran de cumplir.

2. Si la obligatoria reserva de plazas de aparcamiento así como la ordenación de la carga y descarga se efectuara al interior de la nave los espacios destinados a tal fin se realizarán independientemente del resto de los usos tanto en sus accesos, vías de penetración y área de aparcamiento.

## ORDENANZA IX EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

### Capítulo I. Contenido

#### Artículo 9.01.— Tipologías.

1. Dentro de esta Ordenanza se engloban los terrenos sobre los que se desempeñan funciones de servicios colectivos de la comunidad sean en su versión social o en la de infraestructuras físicas. Por lo tanto, las tipologías de edificación y uso de ésta Ordenanza son, precisamente, las que se señalan en el artículo 2.02 como:

G) Equipamientos

H) Infraestructuras.

2. En las infraestructuras físicas se distinguen, a su vez, las que se refieren al transporte y las restantes (Energía Eléctrica, Agua, Alcantarillado, Teléfono); no incluyéndose, sin embargo, las de red viaria para peatones y vehículos, que se tratan, juntos con otros aspectos no referentes al suelo, sino a las redes de distribución, en la Ordenanza IV, dentro de la temática general de urbanización.

3. Las tipologías de esta Ordenanza se definen más bien en función de su uso que de una determinada forma edificatoria. No obstante, el uso citado determina por completo las formas edificatorias, aún cuando se trate de varias diferentes, y sigue estando justificada su definición conjunta, dentro de la sistemática de estas Ordenanzas. En la práctica, de todos modos, se usan formas edificatorias propias de prácticamente todas las tipologías clásicas hasta ahora desarrolladas separadamente (cerrada, abierta, unifamiliar, nave), aparte de otras propias y de las nuevas instalaciones al aire libre. Las formas edificatorias se dan por definidas en su lugar oportuno, aunque aquí se fijen sus condiciones esenciales, y las regulaciones de estas tipologías se ocupen más bien de sus aspectos de régimen y utilización.

### Capítulo II. Equipamientos

#### Artículo 9.02.— Caracterización.

1. Se consideran como dotaciones colectivas de equipamiento al conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter social que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones los servicios a que nos referimos se perciban con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.

2. Se engloban dentro de este encabezamiento todos los aspectos contemplados en el anexo al Reglamento de Planeamiento, con excepción del aparcamiento y la red de itinerarios peatonales, que en la presente normativa se consideran como parte de la red viaria.

#### Artículo 9.03.— Diversificación.

1. Se agrupan los diferentes tipos de equipamiento urbanos en un par de encabezamientos separados, en función de su mayor o menor relación y mejor o peor convivencia entre sí.

a. Espacios libres y zonas deportivas.

b. Equipamientos de relaciones urbanas.

*Artículo 9.04.— Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito.*

1. En las presentes Normas Subsidiarias, las reservas de suelo para creación de nuevos equipamientos se realizarán, pero sin tratar de señalar específicamente qué terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión.

*Artículo 9.05.— Espacios libres y zonas deportivas.*

1. En las presentes Normas Subsidiarias se agrupan habitualmente de modo distinto los espacios libres y los de uso deportivo. La distinción entre el destino a uso deportivo o simplemente esparcimiento o paseo del de espacio libre, es aspecto que en general se relega a la gestión municipal cotidiana de los espacios públicos y que no ha de detallarse en el presente planeamiento; pudiendo, por lo demás, ser variada indistintamente cuando convenga. En los casos en que no debe ser así, se señala expresamente en planos y textos de detalle.

*Artículo 9.06.— Relaciones urbanas.*

1. El equipamiento de relaciones urbanas se diversifica en un par de paquetes esenciales:

- a) Centros Docentes: exclusivamente los del programa normal de enseñanza, comenzando desde el nivel preescolar.
- b) Equipamiento público y social: compuesto por los grandes encabezamientos de Administración, Social y Comercial.

Como queda dicho más arriba, los deportivos pasan a integrarse con los espacios libres.

2. Se enumera brevemente a continuación los usos que se consideran incluidos en los dos apartados de equipamiento de relaciones urbanas:

Centros Docentes: referentes a preescolar, E.G.B., B.U.P., F.P. y Enseñanza Universitarias Oficiales. Los restantes tipos de enseñanzas o preparaciones profesionales se incluyen, como usos culturales, en el apartado de servicios sociales. En los que también se incluyen, por el extremo inferior, las guarderías infantiles.

Equipamiento público y social:

Administración: Tanto la Municipal, como la Regional y la Estatal, pero en todo caso de carácter público. Y dentro de ellas, tanto los servicios burocráticos o instalaciones de oficinas, como las que supongan actividades exteriores concretas, como pueden ser el control del orden público, o cualesquiera otras no repetidas en otros apartados específicos (como pueda ser, por ejemplo, la enseñanza).

Servicios sociales: De reunión, asistenciales (niños, ancianos o necesitados), sanitarios, culturales, religiosos.

Servicios comerciales: Sólo las instalaciones centralizadas bajo control público municipal, mercados.

*Artículo 9.07.— Relación entre equipamiento público y cargas.*

1. Los equipamientos de carácter público son parte de los resultados a obtener dentro de la ejecución del planeamiento y, por tanto, no forman parte del conjunto de propiedades que debe costear esa ejecución. Si están realizados con anterioridad, están excluidos de participación en el reparto de cargas y beneficios; y los produce el proceso presente, su obtención es precisamente una parte de las cargas a repartir entre los terrenos restantes.

*Artículo 9.08.— Cambios de uso.*

1. Los terrenos zonificados como espacios libres y zonas deportivas no pueden ser destinados a otros usos diferentes, ni aún dentro de los de equipamiento; pero, como queda señalado anteriormente, son intercambiables entre sí, salvo indicación expresa en contrario y dentro de los márgenes fijados más adelante en lo que a edificaciones se refiere.

2. Los terrenos destinados a equipamiento de relaciones urbanas, sean de carácter público o privado, quedan sometidos a la condición de no poder ser destinados a usos distintos de los señalados por el planeamiento, dentro de los márgenes que a continuación se fijan:

Se pueden autorizar cambios de uso, siempre que el nuevo que se aplique sea también del paquete de los señalados como equipamiento en estas Normas Subsidiarias. Si el uso anterior se desarrollaba bajo carácter público, el nuevo deberá ser necesariamente de esa modalidad. En cambio, si el uso anterior se desempeñaba con carácter privado, el nuevo podrá mantener ese carácter o pasar al público.

Los inmuebles y terrenos destinados a centros docentes solo podrán destinarse a otro tipo de usos públicos diferentes de ese después de comprobarse que la población escolar del área servida queda totalmente atendida en instalaciones de permanencia garantizada y dentro de distancias razonables. En otro caso, no se autorizará el cambio a otro uso público, debiendo mantenerse el docente.

3. Todo cambio de uso de equipamiento propuesto deberá contemplarse en el contexto global del equipamiento de las unidades urbanas a las que sirve, siendo necesario en todo caso el informe favorable en el sentido del equilibrio resultante para autorizar cualquier cambio.

*Artículo 9.09.— Edificabilidad.*

1. Se permite emplazar usos edificados de equipamiento dentro de los espacios libres, como enclave (contabilizando por separado las superficies ocupadas para un

fin y para el otro). Cuando se opere de ese modo, no obstante, las edificaciones no deberán ocupar más del 20% de la superficie total formada por el espacio libre y el de otro uso.

2. Este mismo límite es aplicable a las instalaciones deportivas dotadas de edificaciones, cuando se ubiquen sin mayor diferenciación dentro de espacios libres.

3. La edificabilidad en los equipamientos de relaciones urbanas no podrá rebasar de las referencias siguientes:

De la establecida por la práctica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización.

De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.

## ORDENANZA X

### GESTION DE SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCION

*Artículo 10.01.— Unidades de ejecución en suelo urbano.*

La ejecución del Planeamiento Urbanístico se puede realizar, además de otras opciones mediante Unidades de Ejecución. En las áreas consolidadas la modalidad habitual será la ejecución directa.

Cada una de las diversas Unidades de Ejecución, tal como aparecen representadas en los planos correspondientes, tendrán el carácter que señalan los artículos 114 LS 76 y 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, a los efectos del reparto de cargas y beneficios anteriormente señalados, así como los que se mencionan en la ficha correspondiente.

Las Unidades de Ejecución se contienen en el Planeamiento General. No obstante, podrán delimitarse otras nuevas o redefinirse las existentes, cuando las condiciones territoriales lo posibiliten, de conformidad con el procedimiento que se regula, en el artículo 38 del Reglamento de Gestión y Disposiciones Concordantes. En las nuevas unidades se analizarán las circunstancias del artículo 2.3 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, como resultado de la disposición transitoria 3ª de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

*Artículo 10.02.— Derechos inherentes a los propietarios afectados por unidades de ejecución.*

Los derechos inherentes a los propietarios serán aquéllos que resulten de la aplicación del aprovechamiento medio de cada unidad de Ejecución en los términos que se derivan de la legislación urbanística general resultante de la STC de 20 de marzo de 1997, y que determinan el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación, representado por el artículo 2 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, como ordenación clasificatoria y el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, como atribución de derechos y deberes.

El aprovechamiento lucrativo total comprenderá todos aquellos elementos que la normativa determina como computables, entendido como tales aquéllos en que Las Normas expresan el criterio sobre su cómputo, o no configura criterio alguno, y, por tanto, son solo elementos no computables los que regulan expresamente Las Normas en este sentido, o a través de las fichas, las dotaciones públicas incluidas todas las que cumplan esta función de uso y servicio público, sin perjuicio de su titularidad.

A partir de ahí se tendrá en cuenta el uso predominante, en las Unidades de Ejecución que comprende, que será el uso característico y el cálculo del aprovechamiento de cada unidad se detalla en la ficha correspondiente.

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación se adecuarán a lo dispuesto en la actualidad y la ejecución habrá de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 119 LS 76, con las particularidades señaladas respecto a la aplicación de lo previsto en el artículo 125 LS 76, y 49 del Reglamento de Gestión, cuando los terrenos no sean adecuados para los fines del Patrimonio Municipal del suelo.

*Artículo 10.03.— Las unidades de ejecución como unidades de gestión.*

La ejecución del Planeamiento Urbanístico se puede realizar, además de otras opciones, mediante Unidades de Ejecución, que se determinen. Es decir, se configura la Unidad de Ejecución esencial para el desarrollo residencial, industrial, comercial y dotacional privado, salvo en aquellos supuestos, además de los vinculados a sistemas o planeamiento especial, en que las circunstancias del suelo, por su densificación y grado de consolidación no lo permitan o no lo aconsejen tratándose de áreas de ordenación directa según el artículo 2.1 Ley 7/1997, de 14 de abril, con referencia al artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril. De ahí que en las áreas consolidadas la modalidad habitual será la ordenación directa.

Las Unidades de Ejecución son simultáneamente Unidades de Diseño y de reparto de cargas y beneficios, con cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie; y cuyas condiciones de diseño, desarrollo y ejecución son definidas en la ficha correspondiente a cada Unidad. Salvo que la ficha diga lo contrario, dentro del margen específico de ordenación, rigen para todas ellas con carácter subsidiario de lo regulado en la misma, las condiciones generales que se señalan a continuación.

*Artículo 10.04.— Características de la gestión en las unidades de ejecución en suelo urbano.*

Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son —según lo previsto por el artículo 2.2.1 de estas Normas Urbanísticas— objeto de gestión y desarrollo único.

A estos efectos y salvo que la ficha diga otra cosa:

a.- Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle comprendiendo el

total de cada Unidad de Ejecución Particularizada previamente a su desarrollo. Este Estudio de Detalle deberá mantener el grado de conexión con la representación volumétrica marcada en el plano de ordenación del suelo urbano a escala 1:1.000, que especifique su ficha correspondiente y sólo podrá reajustar las alineaciones y rasantes que se precisen en cada caso.

En algunos casos, especificados en la propia ficha, la Unidad de Ejecución puede ejecutarse directamente, mediante el o los correspondientes proyectos, sin necesidad de la previa aprobación del Estudio de Detalle

- b.- En todos los casos en que existan derechos o cargas afectando a diversos propietarios, se entenderán suspendidas las licencias de parcelación y edificación o, mejor dicho, no cumplimentadas las sucesivas obligaciones urbanísticas que las posibilita, desde la Aprobación de las Normas Subsidiarias y hasta tanto no hayan sido efectuados los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, todo ello de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística general.
- c.- Para dicho cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, y salvo que la respectiva ficha diga otra cosa, se preferirá el sistema de compensación, mediante, si procede, proyecto de compensación, sin perjuicio de lo señalado al efecto en el artículo 119 LS 76 y normativa de desarrollo, de la opción por cada sistema, la participación de la Administración o de sus entes instrumentales, y, por ende el sistema de expropiación. En todo caso habrá de tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, para la clasificación y artículos 12 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, para el ejercicio de derechos y deberes.
- d.- De conformidad con lo previsto en los artículos 117 y 122 LS 76 y 12 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, los propietarios incluidos en cada Unidad de Ejecución deberán efectuar las cesiones gratuitas de terrenos que correspondan y costear la urbanización de los mismos.

Salvo los casos en que, por mediar alguna causa particular, se indica alguna excepción determinada en la ficha correspondiente, la urbanización a cargo del propietario afectará al total del terreno cedido.

- e.- Una vez resuelta la equidistribución o reparto de beneficios y cargas y aprobado, en su caso, el correspondiente Estudio de Detalle, podrá la Unidad de Ejecución desarrollarse mediante proyectos arquitectónicos parciales que cumplan las Normas Urbanísticas, excepto los casos en que la ficha correspondiente exija que se verifique mediante proyecto único.

En cuanto al plazo de edificación de los solares y salvo que la ficha diga algo diferente se estará a lo marcado por estas Normas Subsidiarias, siendo de especial referencia el Programa de Actuación.

En cuanto a la posibilidad de anticipar la ejecución todo dependerá de la eventual ejecución previa de aquellas unidades de enlace con el suelo consolidado, cuando coincidiera esta circunstancia, pues en caso contrario

cabría, previa justificación, iniciar con anterioridad una actuación en principio diferida.

- f.- En los casos en que sobre la solución grafiada en el plano de alineaciones, pudiera, de conformidad con lo dispuesto en el apartado a), de este artículo, y en la ficha correspondiente, realizarse un Estudio de Detalle con soluciones no coincidentes o alternativas no podrá incrementar la superficie edificable, salvo que en la ficha se diga otra cosa, conservando siempre el aprovechamiento medio equivalente al que se obtendría aplicando literalmente la solución grafiada en el plano citado, o, en su defecto, se haga uso de lo dispuesto en el artículo 125 LS 76 y 49 del Reglamento de Gestión.
- g.- Es posible que respecto a unidades de ejecución colindantes incluidas en una misma área de gestión, se puede variar la superficie edificable, entre una u otra, en razón de que de ellas se haga cargo de la ejecución de viario medianero, tal como se especifica las fichas respectivas.

Artículo 10.05.— Obtención de dotaciones de sistema general y local en suelo urbano.

A) Terrenos destinados a:

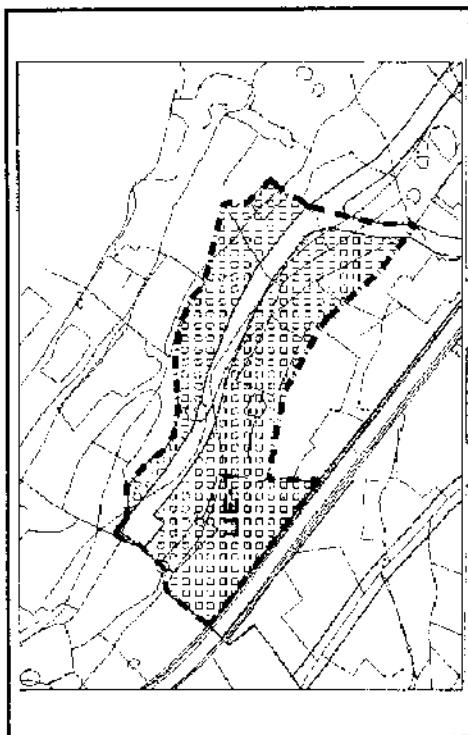
SISTEMAS GENERALES.

Su obtención lo será a través de:

- a) Expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 LS 76. Para determinar su valoración dada la inexistencia en el conjunto de la Ley en general, de un factor de ponderación, se establece como criterio el aprovechamiento atribuible de cada una de los espacios residenciales colindantes, ponderadas en función de la respectiva longitud perimetral de contacto con el sistema general de que se trate, referido siempre al uso residencial más característico del conjunto de las citadas áreas o espacios, que cuando no exista colindancia con ningún área residencial se tendrán en cuenta los espacios residenciales más cercanos, o las valoraciones de los usos predominantes colindantes, con criterios aproximativos a los expresados. Ello cuando sea un solo polígono fiscal todo el espacio, ya que en caso contrario se tendría en cuenta el artículo 29 de la Ley 6/1998, de 13 de abril.
  - b) Inclusión en unidad de conformidad con las modalidades y circunstancias que señala el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de especial importancia para las unidades con exceso de aprovechamiento.
- B) Sistemas Locales o Terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local.
- a) Los incluidos en Unidad de Ejecución, cesión gratuita y obligatoria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 LS 76.
  - b) Los excluidos de unidades de ejecución mediante expropiación o cesión.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabañales

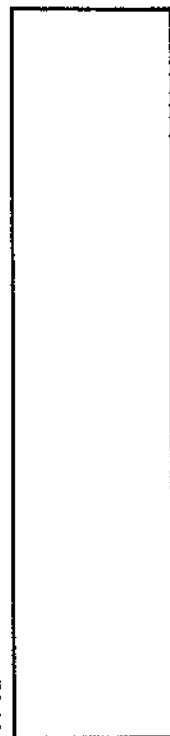
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	14.588	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	1.135	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (UNIFAMILIAR)	13.451	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	4.708	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

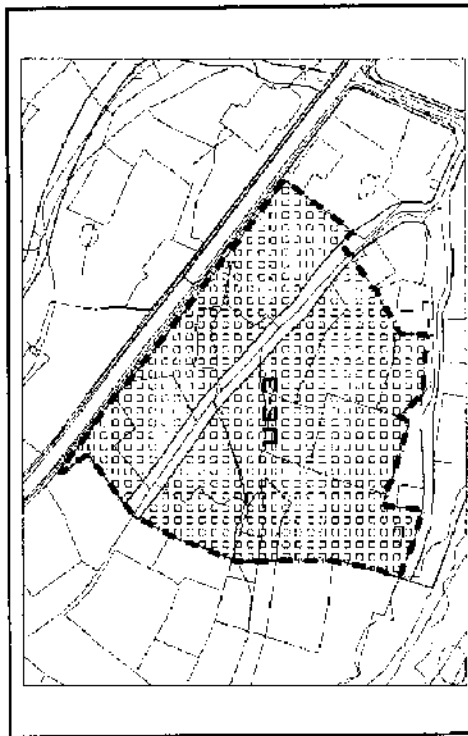
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.F.	14.586	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	1.135	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (UNIFAMILIAR)	13.451	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	4.708	m <sup>2</sup>
Numero de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

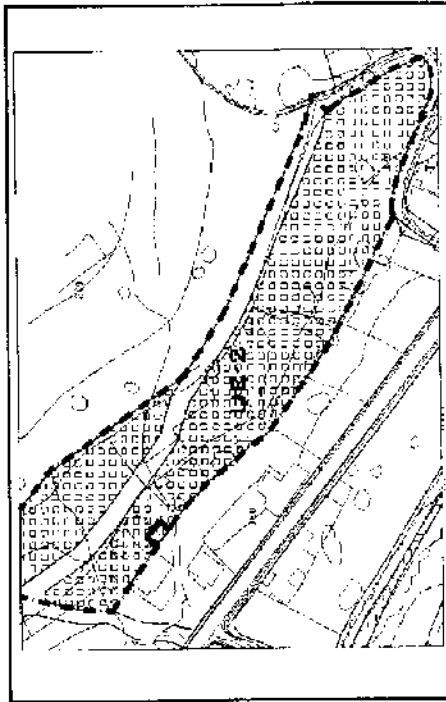
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



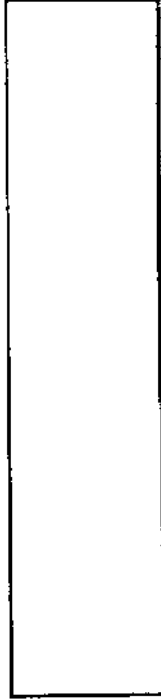
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E	13.327	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	2.073	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (UNIFAMILIAR)	11.254	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	3.939	m <sup>2</sup>
Numero de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

OBSERVACIONES

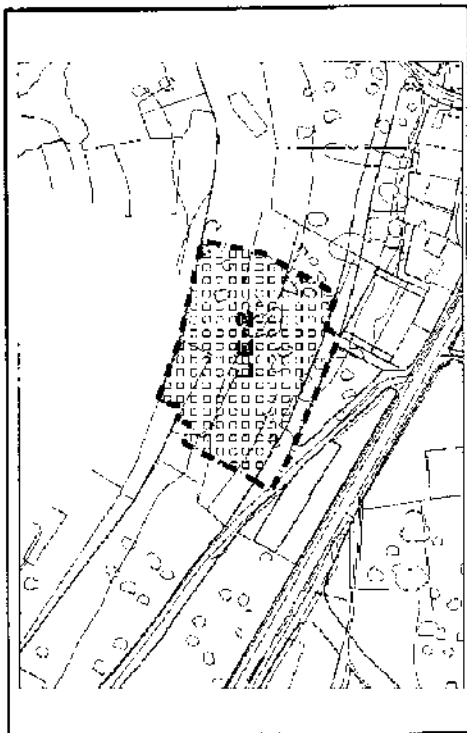




NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



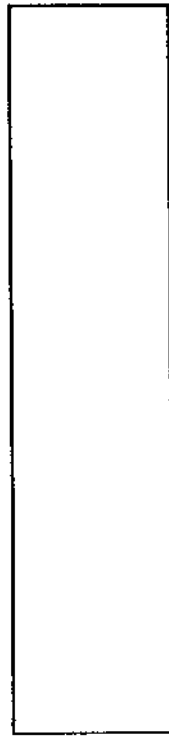
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	5.016	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	453	m <sup>2</sup>
Sup. meta edificable (UNIFAMILIAR)	4.563	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	1.597	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea		
Sistema de Ejecución	compensación	

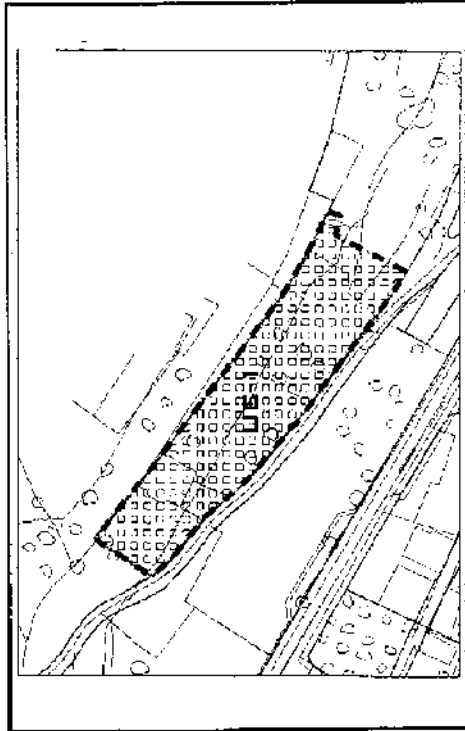
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



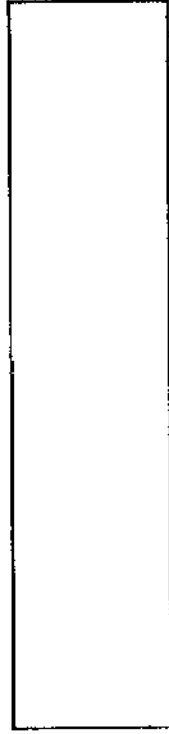
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	5.747	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)		
Sup. meta edificable (UNIFAMILIAR)	5.747	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	2.011	
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea		
Sistema de Ejecución	compensación	

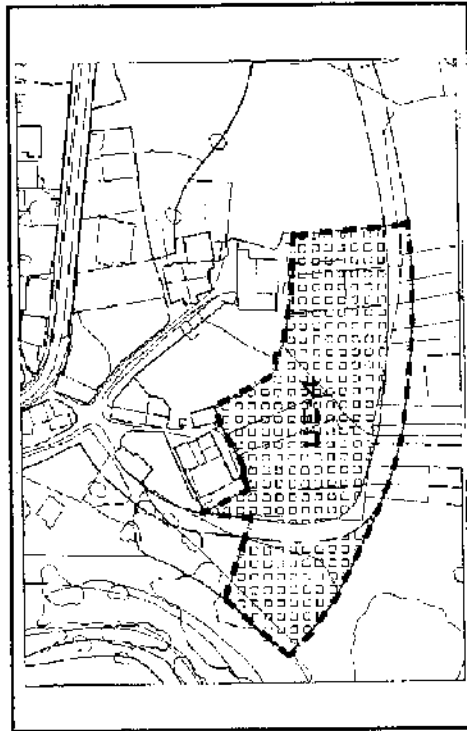
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



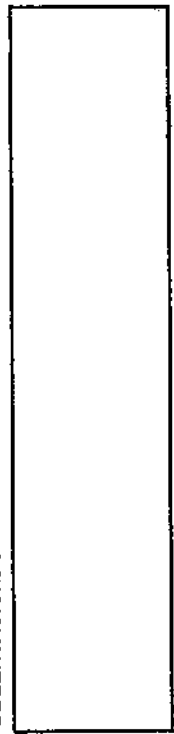
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	9.500	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	1.670	m <sup>2</sup>
Superficie neta edificable	7.830	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	2.741	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea		
Sistema de Ejecución		compensación

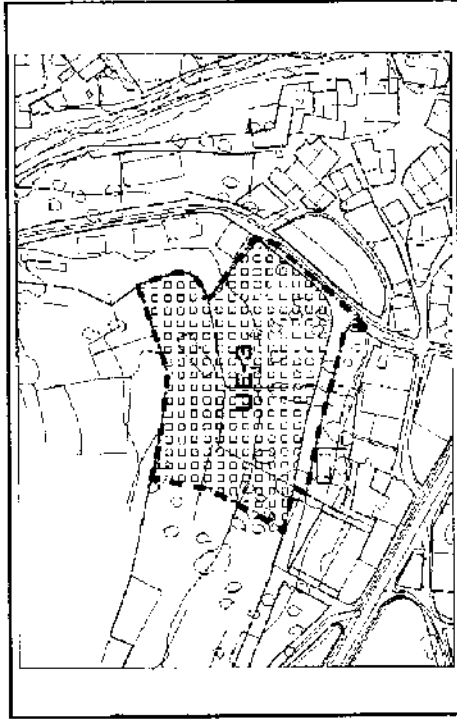
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



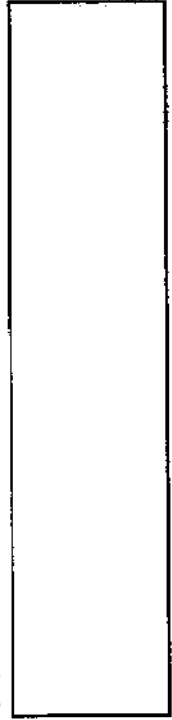
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	7.223	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	623	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (UNIFAMILIAR)	6.600	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	2.310	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea		
Sistema de Ejecución		compensación

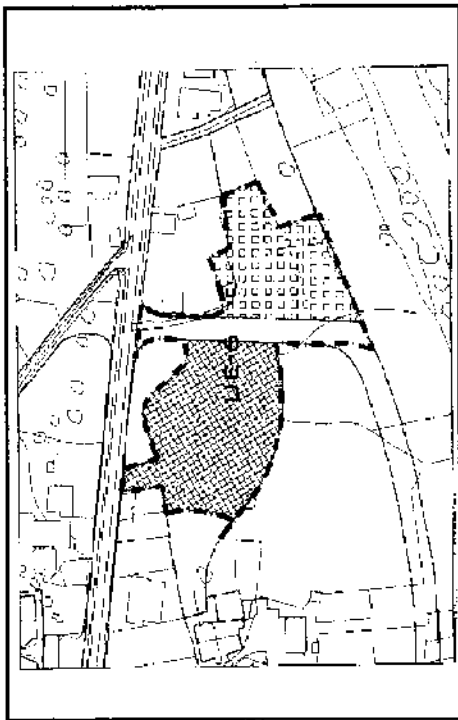
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



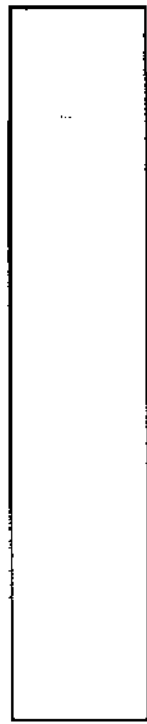
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	7.057	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	1.026	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (UNIFAMILIAR)	2.406	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	843	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (E. Abierta)	3.823	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	1,2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	4.348	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2 y 3	
Urbanización completa simultánea		compensación
Sistema de Ejecución		

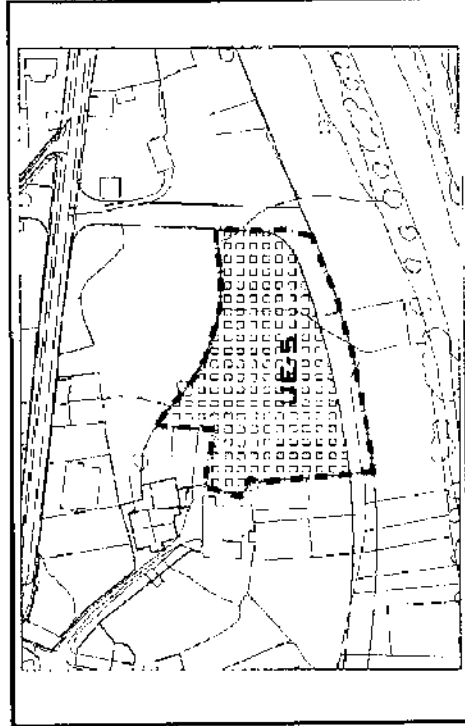
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	6.365	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	1.079	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (UNIFAMILIAR)	5.286	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	1.850	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea		compensación
Sistema de Ejecución		

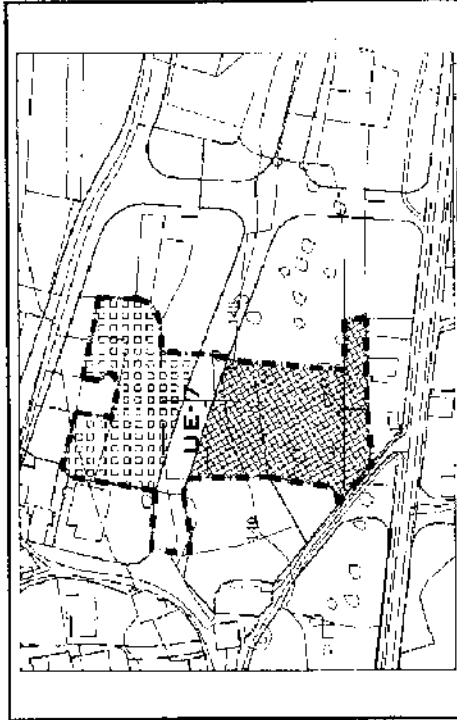
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabreles



INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

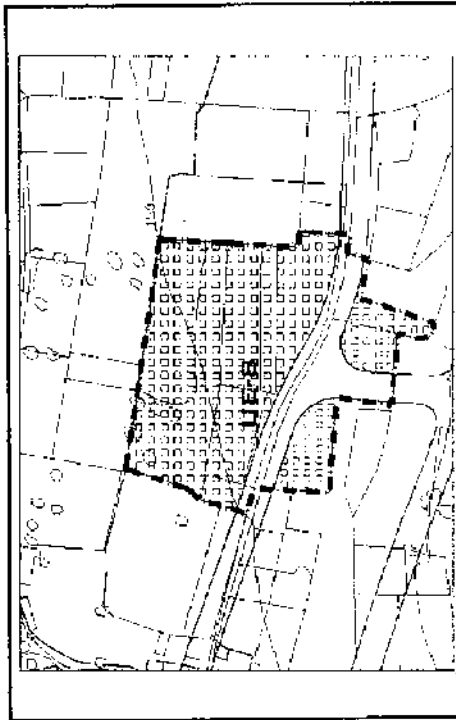
Superficie total de la U.E.	7.438	m <sup>2</sup>
Superficie viario (casión)	1.101	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (Unifamiliar)	2.807	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	982	m <sup>2</sup>
Sup. neta edificable (E. Abierta)	3.530	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	1,2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	4.236	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2 y 3	
Urbanización completa simultánea		
Sistema de Ejecución	compensación	

OBSERVACIONES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabreles



INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

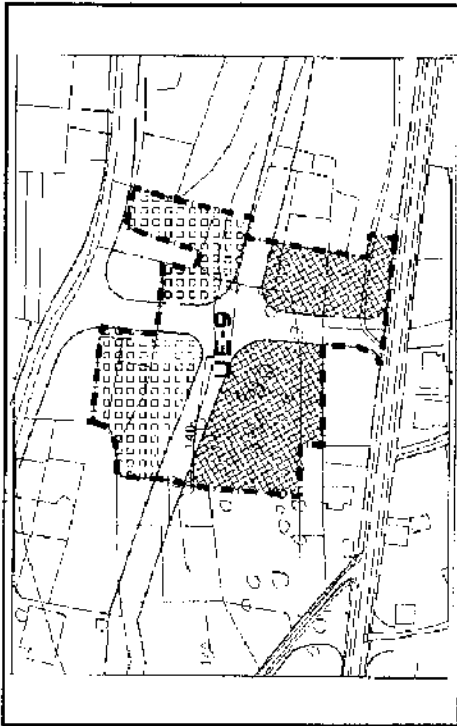
Superficie total de la U.F.	10.270	m <sup>2</sup>
Superficie viario (casión)	1.858	m <sup>2</sup>
Superficie neta edificable (UNIFAMILIAR)	8.402	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	2.941	m <sup>2</sup>
Número de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea		
Sistema de Ejecución	SI compensación	

OBSERVACIONES

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



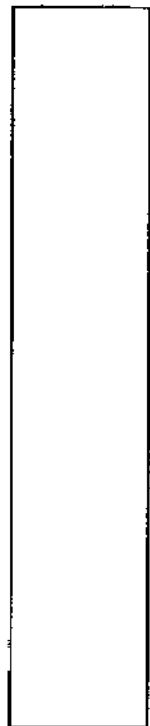
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	10.310	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cas órn)	2.512	m <sup>2</sup>
Superficie neta edificable (Unifamiliar)	3.515	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	1.230	m <sup>2</sup>
Superficie neta edificable (E. Abierta)	4.293	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	1,2	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	5.140	m <sup>2</sup>
Numero de plantas sobre rasante	2 y 3	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

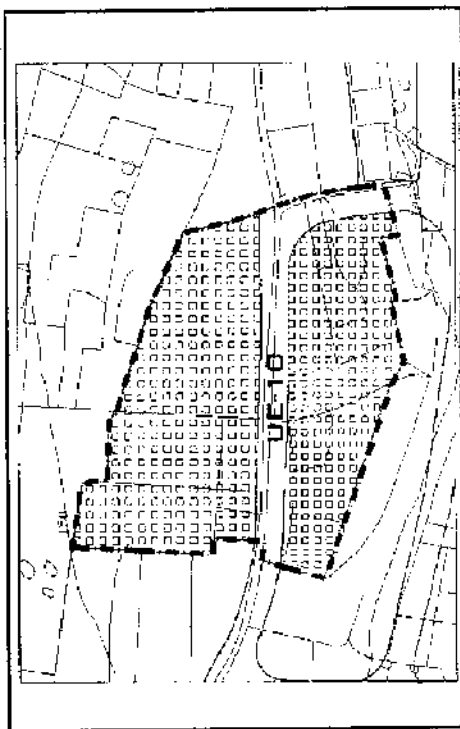
OBSERVACIONES



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Concejo de Cabrales



INFORMACION GRAFICA



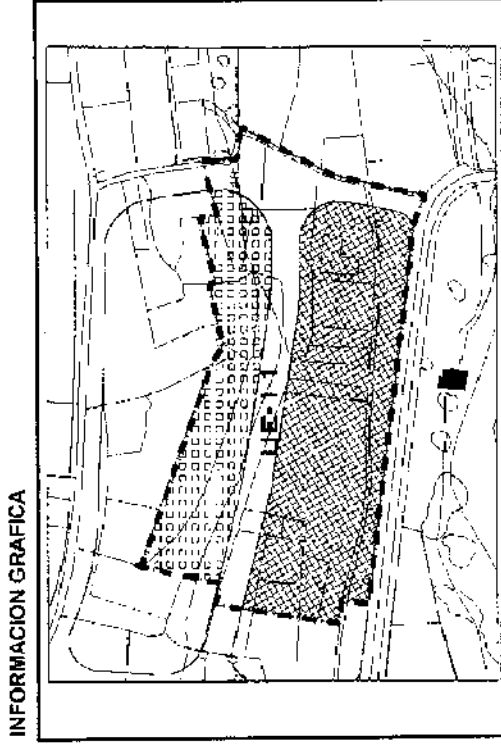
PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	15.808	m <sup>2</sup>
Superficie viario (cesión)	2.289	m <sup>2</sup>
Superficie neta edificable (Unifamiliar)	3.302	m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento máximo edificable	4.653	m <sup>2</sup>
Numero de plantas sobre rasante	2	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

OBSERVACIONES



**INFORMACION GRAFICA**



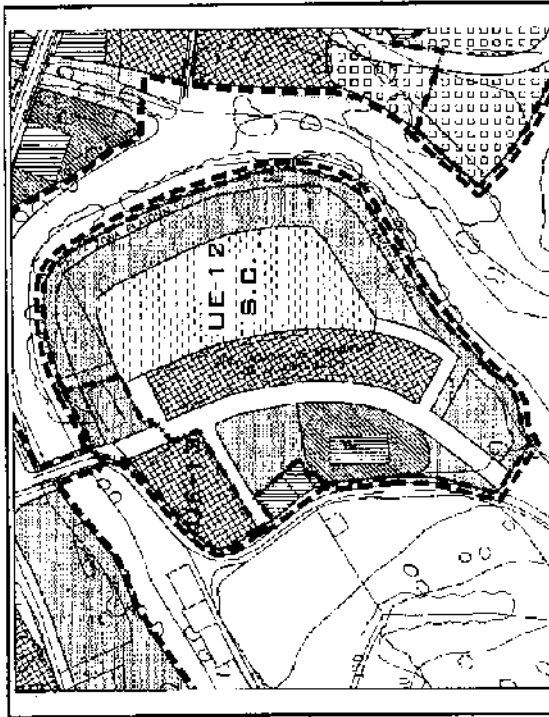
**PARAMETROS URBANISTICOS**

Superficie total de la U.E.	15.050	m2
Superficie viario (cesión)	3.436	m2
Superficie neta edificable (Unitamiliar)	3.954	m2
Módulo de aprovechamiento edificable	0,35	m2/m2
Aprovechamiento máximo edificable	1.384	m2
Superficie neta edificable (E. Abierta)	7.658	m2
Módulo de aprovechamiento edificable	1,2	m2/m2
Aprovechamiento máximo edificable	9.190	m2
Número de plantas sobre rasante	2 y 3	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

**OBSERVACIONES**

--

**INFORMACION GRAFICA**



**PARAMETROS URBANISTICOS**

Superficie total de la U.E.	18.668	m2
Superficie aparcamiento	4.553	
Superficie viario (cesión)	2.294	m2
Superficie Zona Verde (cesión)	7.549	m2
Superficie neta edificable (E. Abierta)	2.661	m2
Aprovechamiento máximo edificable (s.c.)	4.319	m2
Superficie neta edificable (E. Compacta)	305	m2
Módulo de aprovechamiento edificable	3,6	m2/m2
Aprovechamiento máximo edificable	1.067	m2
Espacio Libre Vinculado	1.204	
Número de plantas sobre rasante	3	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de Ejecución	compensación	

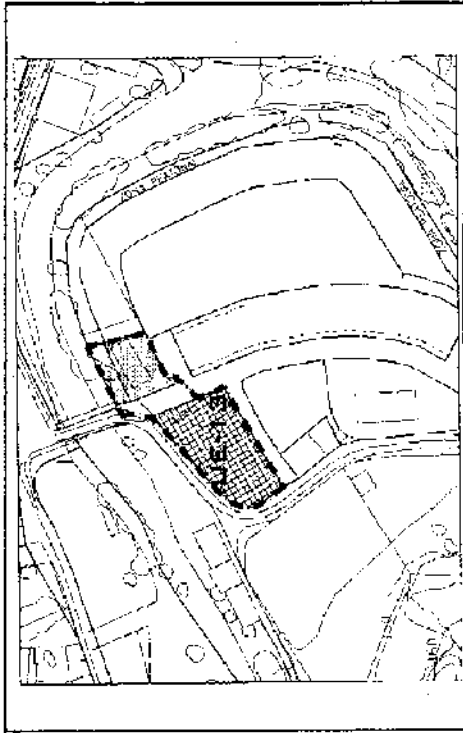
**OBSERVACIONES**

--

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
Consejo de Cabales



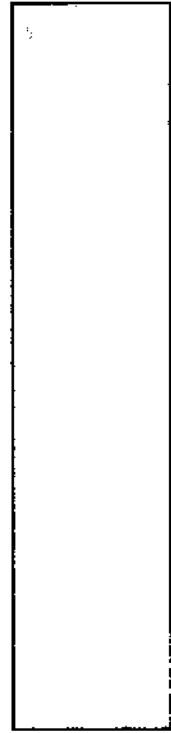
INFORMACION GRAFICA



PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie total de la U.E.	2.212	m2
Superficie viario (cesión)	244	m2
Superficie Zona Verde (cesión)	530	m2
Superficie neta edificable (Unifamiliar)	1.332	m2
Módulo de aprovechamiento edificable	1,2	m2/m2
Aprovechamiento máximo edificable	1.596	m2
Número de plantas sobre rasante	3	
Urbanización completa simultánea	SI	
Sistema de fijación	compensación	

OBSERVACIONES



PLAN ESPECIAL POZO DE LA ORACION

1. EMPLAZAMIENTO Y CONDICIONES ACTUALES:

Se trata de una vega situada al Norte del Núcleo de Poo, entre la carretera de Cangas de Onís a Panes y el río Casaño. Su topografía es sensiblemente horizontal, la estructura de propiedad es muy fragmentada y abarca aproximadamente unas 17 parcelas, todas ellas destinadas a praderías de pasto o pequeñas huertas.

2. PROCEDENCIA DE SU FORMULACION:

Como consecuencia de su posición estratégica desde la que se divisa el macizo central de los Picos de Europa y, especialmente, el Pico Urriello, y su proximidad a los Núcleos de Poo y Carreña; existe interés municipal en aprovechar las potencialidades turísticas de este enclave. En primer término, se trataría de desarrollar un área recreativa en la que podría tener cabida un amplio aparcamiento al objeto de paliar el problema actual de los vehículos ligeros. En segundo lugar, se podrían localizar algunas instalaciones de tipo hostelero, comercial y lúdico a modo de equipamientos turísticos de gestión privada para enfatizar el desarrollo económico de esta actividad. Al tratarse en la actualidad de un Suelo No Urbanizable que no dispone de la infraestructura necesaria, se requiere la aplicación de una figura de planeamiento que permita su transformación a suelo urbano mediante la ordenación y urbanización del enclave con un nivel de definición equiparable al Suelo Urbanizable.

3. OBJETIVOS:

Transformar el terreno actual mediante una planificación que sea respetuosa con los valores paisajísticos y dominantes de la arquitectura vernacular del entorno más próximo, al mismo tiempo de establecer el sistema de ejecución que permita a la administración responsable la obtención de parte de las plusvalías que se generen y la regulación en función de los intereses generales de la implantación que se pretende.

4. PARAMETROS URBANISTICOS:

Superficie del ámbito	19.090 m <sup>2</sup>
Calificación del suelo	Equipamiento Privado.
Aprovechamiento máximo edificable	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima de la edificación en planta baja	2.386 m <sup>2</sup>
Alturas máximas edificables	2
Ocupación de la edificación bajo rasante	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones estéticas	Las del Suelo No Urbanizable de estas N.
Sistema de actuación	Compensación

Usos Autorizables: Hosteleros, hoteleros, comerciales, deportivos, lúdicos, aparcamientos.

Compromisos urbanísticos inherentes a la actuación:

Cesiones de espacios libres y dotaciones: Los estándares mínimos del anexo del Reglamento de Planeamiento para los usos residenciales.

Cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Urbanización y cesión del sistema viario general de la actuación.

Observaciones: La edificación se separará de la orilla del río al menos 30 metros.

PLAN ESPECIAL LLANO MOLIN

5. EMPLAZAMIENTO Y CONDICIONES ACTUALES:

Se trata de un pequeño enclave constituido por una antigua majada situado al Norte del Núcleo de Arenas al Este de la carretera que comunica con Arangas. Se caracteriza por un conjunto de antiguas cabañas para refugio de ganaderos y pastores que han sido rehabilitadas recientemente por el Ayuntamiento para destinarlas a albergue de turismo.

6. PROCEDENCIA DE SU FORMULACION:

Como consecuencia del interés municipal por aprovechar las potencialidades turísticas y en vista de que se trata de un emplazamiento muy sensible a las intervenciones que pudieran agredir sus condiciones medioambientales; se plantea la formulación de un instrumento urbanístico que regule los procesos de actuación de forma equilibrada.

7. OBJETIVOS:

Mantener en lo posible las condiciones medioambientales actuales mediante una ordenación pormenorizada de los usos y aprovechamientos que sea respetuosa con los valores paisajísticos y dominantes de la arquitectura vernacular del entorno más próximo. Para ello, la zona edificada sólo podrá incrementarse con ampliaciones y nuevas construcciones en no más del 50% del volumen actual.

8. PARAMETROS URBANISTICOS:

Superficie del ámbito	37.235 m <sup>2</sup>
Tipología edificable	Equipamiento Privado
Aprovechamiento máximo edificable	Lo existente con posible ampliación hasta el 50%
Ocupación máxima de la edificación en planta baja	Edificaciones de máximo 50 m <sup>2</sup>
Alturas máximas edificables	1

Ocupación de la edificación bajo rasante	no
Condiciones estéticas	Solamente podrán emplearse los mismos materiales y los mismos sistemas constructivos de las edificaciones preexistentes

Usos autorizables: Hosteleros, hoteleros, formativos, lúdicos, aparcamientos.

Observaciones: La zona de aparcamiento se dispondrá a 30 metros como mínimo distante de las edificaciones y se enmascarará con vegetación autóctona para paliar su impacto.

#### PLAN ESPECIAL AREA INDUSTRIAL DE CARREÑA

##### 9. EMPLAZAMIENTO Y CONDICIONES ACTUALES:

Se trata de un terreno situado al Sur de la carretera de Cangas de Onís a Panes, a un kilómetro del Núcleo de Carreña. Su topografía es levemente inclinada y se destina a la explotación maderera.

##### 10. PROCEDENCIA DE SU FORMULACION:

Como consecuencia de la escasez de suelo en el Núcleo de Carreña que reúne las condiciones que precisa la localización de un pequeño polígono industrial para satisfacer las necesidades de construcción de pequeñas industrias de transformación para las actividades económicas del municipio; se plantea la imperiosa necesidad de buscar un enclave que por su accesibilidad y condiciones medioambientales no suponga ningún impacto importante en el área rural. Al tratarse en la actualidad de un Suelo No Urbanizable que no dispone de la infraestructura necesaria, se requiere la aplicación de una figura de planeamiento que permita su transformación a suelo urbano mediante la ordenación y urbanización del enclave con un nivel de definición equiparable al Suelo Urbanizable.

##### 11. OBJETIVOS:

Dotar al Municipio de Cabrales de un micropolígono industrial que cubra las necesidades de las actividades económicas que no pueden desarrollarse en las áreas de población, mediante una planificación del Suelo Rural que sea respetuosa con los valores paisajísticos y medioambientales del entorno. Al mismo tiempo, se establece un sistema de ejecución que permita a la administración responsable la obtención de parte de las plusvalías que se generen y la regulación en función de los intereses generales de la implantación que se pretende.

##### 12. PARAMETROS URBANISTICOS:

Superficie del ámbito	77.984 m <sup>2</sup>
Calificación del suelo	Mediana y pequeña industria limpia.
Aprovechamiento máximo edificable	0.6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de la superficie bruta
Ocupación máxima de la edificación en planta baja	80% sobre la superficie de solar
Alturas máximas edificables	4.5 m.
Ocupación de la edificación bajo rasante	80% sobre la superficie de solar
Condiciones estéticas	Las señaladas en el SNU para las industrias

Usos Autorizables: Industrias no contaminantes, almacenamiento, dotaciones y aparcamientos.

Compromisos urbanísticos inherentes a la actuación:

Cesiones de espacios libres y dotaciones: Los estándares mínimos del anexo del Reglamento de Planeamiento para los usos terciarios.

Cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Urbanización y cesión del sistema viario general de la actuación.

Sistema de actuación: A determinar en el Plan Especial.

#### INDICE.

#### TITULO III. REGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

##### SECCION I. SUELO NO URBANIZABLE. SNU.

Artículo 53. Concepto de SNU. Suelo no Urbanizable.

Artículo 54. Régimen jurídico del SNU.

Artículo 55. Clases de usos en el SNU.

Artículo 56. Usos Permitidos en el SNU.

Artículo 57. Usos Autorizables en el SNU.

##### SECCION II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Artículo 58. Autorización previa a la licencia municipal.

Artículo 59. Condiciones generales de relación.

Artículo 60. Evaluación de Impacto.

##### SECCION III. CLASIFICACION DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SNU.

Artículo 61. Clasificación de usos en el SNU.

#### CAPITULO II. ACTIVIDADES AGRARIAS.

Artículo 62. Concepto y clasificación de las actividades agrarias.

##### SECCION I. ACTIVIDADES GANADERAS.

Artículo 63. Concepto y definición de las actividades ganaderas.

Artículo 64. Clasificación de usos ganaderos.

Artículo 65. Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

Artículo 66. Ganadería Extensiva. Condiciones generales.

Artículo 67. Ganadería Extensiva. Condiciones de localización y ocupación.

Artículo 68. Ganadería Extensiva. Condiciones de edificación.

Artículo 69. Ganadería intensiva. Concepto y clasificación.

Artículo 70. Ganadería intensiva. Condiciones generales.

Artículo 71. Ganadería intensiva. Condiciones de localización y ocupación.

Artículo 72. Ganadería intensiva. Condiciones de Edificación.

##### SECCION II. ACTIVIDADES AGRICOLAS.

Artículo 73. Concepto y clasificación de las actividades agrícolas.

Artículo 74. Agricultura extensiva.

Artículo 75. Agricultura intensiva, horticultura, huertos y pomaradas.

Artículo 76. Agricultura intensiva, viveros e invernaderos.

##### SECCION III. ACTIVIDADES FORESTALES.

Artículo 77. Concepto y clasificación de las actividades forestales.

Artículo 78. Regeneración Arbórea.

Artículo 79. Repoblación forestal.

##### SECCION IV. ACTIVIDADES PISCICOLAS.

Artículo 80. Usos Piscícolas. Concepto y condiciones generales.

#### CAPITULO III. INDUSTRIAS.

Artículo 81. Industrias. Concepto, clasificación y condiciones generales.

##### SECCION I. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.

Artículo 82. Industrias extractivas. Clasificación.

Artículo 83. Canteras. Condiciones de tramitación.

Artículo 84. Actividades mineras. Tipos y condiciones de tramitación.

Artículo 85. Explotaciones con transformación y establecimiento de beneficio.

Artículo 86. Condiciones particulares para los establecimientos de beneficio.

Artículo 87. Condiciones particulares para las extracciones con transformación.

Artículo 88. Actividades excluidas. Concepto y régimen jurídico.

Artículo 89. Industrias vinculadas al medio rural. Clasificación.

Artículo 90. Almacenes e industrias de transformación.

Artículo 91. Talleres artesanales.

Artículo 92. Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

Artículo 93. Otras industrias transformadoras.

Artículo 94. Depósitos al aire libre.

Artículo 95. Gran industria, concepto y requisitos.

#### CAPITULO IV. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 96. Equipamientos y servicios. Concepto y clasificación.

Artículo 97. Equipamientos y servicios. Condiciones generales.

##### SECCION I. DOTACIONES.

Artículo 98. Dotaciones. Categorías.

Artículo 99. Dotaciones a nivel local y municipal.

Artículo 100. Dotaciones supramunicipales.

Artículo 101. Dotaciones de ocio.

##### SECCION II. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

Artículo 102. Equipamientos Especiales. Clasificación.

Artículo 103. Cementerios.

Artículo 104. Mataderos.

Artículo 105. Vertederos.

##### SECCION III. COMERCIO.

Artículo 106. Comercio. Clasificación.

Artículo 107. Comercio local o municipal. Establecimientos comerciales.

Artículo 108. Comercio Supramunicipal. Grandes superficies comerciales.



## SECCION IV. RELACION.

- Artículo 109. *Relación. Clasificación y condiciones.*  
 Artículo 110. *Nivel 1. Relación Local o Municipal.*  
 Artículo 111. *Nivel 2. Relación municipal y supramunicipal.*

## SECCION V. HOTELERO.

- Artículo 112. *Hotelero. Clasificación y condiciones.*  
 Artículo 113. *Hotelero. Nivel 1. Condiciones de localización.*  
 Artículo 114. *Hotelero. Nivel 2. Condiciones de localización.*

## SECCION VI. CAMPAMENTOS DE TURISMO.

- Artículo 115. *Campamentos de turismo. Condiciones generales.*  
 Artículo 116. *Campamentos de turismo. Condiciones de localización y emplazamiento.*  
 Artículo 117. *Campamentos de turismo. Condiciones de zonificación y diseño.*

**CAPITULO V. INFRAESTRUCTURAS.**

- Artículo 118. *Infraestructuras. Condiciones comunes.*

## SECCION I. TRANSPORTE.

- Artículo 119. *Transporte. Vías públicas.*

## SECCION II. TENDIDOS AEREOS POR CABLE.

- Artículo 120. *Tendidos aéreos por cable. Condiciones generales.*  
 Artículo 121. *Tendidos eléctricos de Alta tensión.*  
 Artículo 122. *Teléfono.*

## SECCION III. AGUA Y SANEAMIENTO.

- Artículo 123. *Agua y Saneamiento. Concepto.*

## SECCION IV. VERTEDEROS.

- Artículo 124. *Vertederos: Concepto.*

**CAPITULO VI. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.**

- Artículo 125. *Actividades al servicio de las obras públicas. Concepto y condiciones generales.*

**CAPITULO VII. VIVIENDA FAMILIAR.**

- Artículo 126. *Vivienda familiar. Concepto y clasificación.*  
 Artículo 127. *Usos vinculados a la vivienda familiar.*  
 Artículo 128. *Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.*  
 Artículo 129. *Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria.*  
 Artículo 130. *Ampliación de viviendas existentes.*  
 Artículo 131. *Edificaciones auxiliares.*

## TITULO IV

## EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

**CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES DE DISPOSICION E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES.**

## SECCION I. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.

- Artículo 132. *Definición y condiciones generales.*  
 Artículo 133. *Tipologías de la edificación.*  
 Artículo 134. *Relación entre las edificaciones.*  
 Artículo 135. *Edificación tradicional.*  
 Artículo 136. *Edificaciones auxiliares.*  
 Artículo 137. *Medida de la construcción.*  
 Artículo 138. *Alturas de la construcción.*  
 Artículo 139. *Alturas y distribución interior de la edificación.*  
 Artículo 140. *Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.*  
 Artículo 141. *Cubiertas.*  
 Artículo 142. *Luces rectas.*  
 Artículo 143. *Retranqueos.*

## SECCION II. CONDICIONES HIGIENICAS.

- Artículo 144. *Iluminación.*  
 Artículo 145. *Ventilación.*

## SECCION III. TRATAMIENTO DE PARCELA.

- Artículo 146. *Movimientos de tierras.*

- Artículo 147. *Cierres de fincas.*

## SECCION IV. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artículo 148. *Condiciones estéticas.*  
 Artículo 149. *Relación de las condiciones de estética.*  
 Artículo 150. *Construcciones prefabricadas.*  
 Artículo 151. *Publicidad.*  
 Artículo 152. *Emplazamiento de las edificaciones.*  
 Artículo 153. *Generalidad de las Condiciones Estéticas.*

## TITULO V.

## CATEGORIAS DE SNU.

## CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 154. *Categorías de SNU Suelo No Urbanizable.*

**CAPITULO II. SNU EP. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.**

- Artículo 155. *Concepto y definición de las áreas de Especial Protección.*  
 Artículo 156. *EP. Normas de protección de carácter general.*  
 Artículo 157. *Normas de protección de carácter particular.*  
 Artículo 158. *Cauces Públicos, concepto, definición y régimen particular de usos.*

**CAPITULO III. SNU IA. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA.**

- Artículo 159. *Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés agrícola.*  
 Artículo 160. *SNU IA. Normas de carácter general.*  
 Artículo 161. *SNU IA. Régimen particular de usos.*

**CAPITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES DE VEGA.**

- Artículo 162. *Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés de vega.*  
 Artículo 163. *SNU IV. Normas de carácter general.*  
 Artículo 164. *SNU IV. Régimen particular de usos.*

**CAPITULO V. SNU IF. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.**

- Artículo 165. *Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Interés Forestal.*  
 Artículo 166. *SNU IF. Normas de carácter general.*  
 Artículo 167. *SNU IF. Régimen particular de usos.*

**CAPITULO VI. SNU GE. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE EQUIPAMIENTO.**

- Artículo 168. *Concepto y definición de las áreas del S.N.U Genérico de Equipamiento.*  
 Artículo 169. *SNU GE. Normas de carácter general.*  
 Artículo 170. *SNU GE. Régimen particular de usos.*

**CAPITULO VII. SNU I. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS.**

- Artículo 171. *Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Infraestructuras.*  
 Artículo 172. *SNU de Infraestructuras (Polígono Ganadero).*  
 Artículo 173. *SNU I. Normas de carácter general.*

**CAPITULO VIII. SNU NR. SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL.**

## SECCION I. CONDICIONES GENERALES.

- Artículo 174. *Definición de núcleo rural.*  
 Artículo 175. *Catálogo de Núcleos Rurales.*

## SECCION II. ORDENACION URBANISTICA.

- Artículo 176. *Criterio para la ordenación de los Núcleos Rurales.*  
 Artículo 177. *Posibilidades de edificación y condiciones particulares de las mismas en los Núcleos Rurales.*  
 Artículo 178. *Parcelaciones en Núcleos.*  
 Artículo 179. *Régimen particular de usos en los NR.*

**CAPITULO IX. SNU NR(P). SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL PROTEGIDO.**

- Artículo 180. *Núcleos Rurales Protegidos.*  
 Artículo 181. *Yacimientos Arqueológicos.*  
 Artículo 182. *Conjuntos Edificados de Interés.*

TITULO III  
REGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE  
CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

SECCION I. SUELO NO URBANIZABLE. SNU

*Artículo 53.— Concepto de SNU. Suelo No Urbanizable.*

Se entiende como SNU. Suelo No Urbanizable:

- a) Los espacios de territorio que, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para defensa de la flora, fauna y gea, o del equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendientes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.
- b) Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no deben incluirse o considerarse en principio como suelo urbano ni apto para urbanizar.

*Artículo 54.— Régimen jurídico del SNU.*

1. Los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y otros usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en estas Normas y en la restante legislación que los regulen.

2. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a las presentes Normas Subsidiarias, y a las Normas establecidas por distintas Consejerías competentes en esta materia del Gobierno Regional de Asturias, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (artículo 16.3 T. R.L.S.).

3. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

4. La aplicación de las presentes Normas 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 6 T. R.L.S.).

*Artículo 55.— Clases de usos en el SNU.*

1. Por su modo de encajar en la mecánica administrativa, y en el Régimen del SNU, cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión que le corresponde, en las siguientes tres clases:

- a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
- b) Usos autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa.
- c) Usos incompatibles, que en todo caso, exigen una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo, mediante Plan Especial, con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia.
- d) Usos prohibidos, que las presentes Normas imposibilitan y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca una revisión del planeamiento.

*Artículo 56.— Usos Permitidos en el SNU.*

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para la clase de Suelo donde se pretenda instalar, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad de la propuesta en relación a las Normas particulares de cada categoría de SNU, según se recoge en este documento.

En el interior del Parque Nacional, el régimen de usos en este caso estará definido en el Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Con independencia de las limitaciones específicas que se establezcan en cada sector de SNU, se consideran como usos permitidos los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificios agrícolas o al servicio de las infraestructuras, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.
- b) Las modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c) Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios, e instalaciones existentes.
- d) Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- e) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplén, salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.

f) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas.

g) La demolición de las construcciones, salvo en el caso de edificios catalogados.

h) La corta de árboles integrados en masa arbórea, incluidos o no en las manchas de Protección forestal delimitadas, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.

i) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas Subsidiarias.

j) En el interior del Parque Nacional, el régimen de usos en este caso estará definido en el Plan Rector de Uso y Gestión.

3. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias para cada uso o actividad expresadas en estas Normas, sin perjuicio por lo dispuesto por otras administraciones competentes.

*Artículo 57.— Usos Autorizables en el SNU.*

Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada zona de SNU, están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Utilización Pública o Interés Social que deban emplazarse en el medio rural bien, por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.

b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el artículo 136 del T. R. de la Ley del Suelo, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza.

c) Los edificios destinados a vivienda familiar.

d) 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 (C.U.O.T.A.).

En el interior del Parque Nacional, el régimen de usos en este caso estará definido en el Plan Rector de Uso y Gestión.

SECCION II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

*Artículo 58.— Autorización previa a la licencia municipal.*

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 13 Ley 6/1990, de 20 de diciembre), al menos la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.

b) Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras.

c) 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 influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

d) Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socioeconómicas que puedan derivarse.

e) Anteproyecto con el grado de definición suficiente, acompañando al mismo, obligatoriamente una fotocopia del Catastro de Rústica existente en la Delegación de Hacienda, expresándose en ella la finca para la que se solicita autorización y las propiedades o edificaciones cercanas que representen algún tipo de vinculación o determinación con respecto al lugar que se solicite.

f) En SNUEP incluido en el interior del Parque Nacional de los Picos de Europa, la licencia municipal de obras o actividades deberá estar precedida de la autorización del Parque Nacional.

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se precisará además justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto de las obras. En el interior del Parque Nacional las construcciones agrarias, aún no estando destinadas a vivienda precisan autorización del Parque Nacional.

4. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación las determinaciones de las presentes Normas, y en caso de informe favorable, elevará el expediente al Consejero de Urbanismo y Medio Ambiente o a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, según proceda. 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.

5. Se exigirá la responsabilidad del técnico competente en la materia, para todas las obras que impliquen intervención en partes estructurales de las construcciones o se refieran a aspectos de la habitabilidad.

*Artículo 59.— Condiciones generales de relación.*

1. Dentro de los usos que se indican como posibles en el SNU, y para cada categoría de suelo, para los que en ella se permiten, algunos imponen limitaciones en cuanto a distancias mínimas, o son susceptibles de producir perturbaciones en los predios colindantes. El colectivo de propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente, en los casos de actividades calificadas en el correspondiente Reglamento, es la superposición de los que se encuentren en las siguientes condiciones:

- a) Los de fincas colindantes con la que se trate, en algún punto de su perímetro, incluyéndose las que sólo se separen de ella a través de camino o cauce de aguas público.
- b) Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 metros del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- c) Las que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no fuera posible, pero la licencia a conceder supone, de cualquier modo, los tipos de limitaciones o perturbaciones descritas en el apartado anterior, deberá procederse al menos a su anuncio por medio de bando, dentro de la parroquia o zona de que se trate.

*Artículo 60.— Evaluación de Impacto.*

1. Se consideran Evaluaciones de Impacto al conjunto de estudios y análisis examinados a predecir, valores y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito especial determinado. Dicho ámbito vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse. En la Evaluación de Impacto en el interior del Parque Nacional se requiere informe previo de este espacio protegido.

2. La Evaluación de Impacto Ambiental tiene por objeto la determinación de dicha incidencia sobre el medio natural o edificado.

3. La Evaluación de Impacto Estructural tiene por objeto el análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados directa e indirectamente de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios.

4. Las Evaluaciones de Impacto deberán realizarse por técnico competente. Su contenido mínimo será el establecido en el artículo 18 de 30 de marzo de Coordinación y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias y las normas que la desarrollen; además, la Evaluación de Impacto Ambiental contendrá los datos específicos en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

5. Las Evaluaciones de Impacto Ambiental se presentarán ante la Dirección Regional de Medio Ambiente y las de Impacto Estructural ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, que las tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1/1987 de marzo y normativa que lo desarrolla.

**SECCION III. CLASIFICACION DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL SNU**

*Artículo 61.— Clasificación de usos en el SNU.*

1. A efectos de las presentes Normas, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupadas del siguiente modo:

**A. ACTIVIDADES AGRARIAS.**

**1. GANADERAS.**

- a) Vinculadas al recurso suelo.
- b) Intensiva.

**2. AGRICOLAS:**

- a) Extensiva.
- b) Intensiva.
  - b.1) Horticultura.
  - b.2) Viveros o invernaderos.

**3. FORESTALES:**

- a) Regeneración arbórea.
- b) Repoblación forestal.

**4. PISCICOLAS**

**B. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

**1. EXTRACTIVAS.**

- a) Canteras.
- b) Actividades mineras.
  - b.1) Explotaciones subterráneas.
  - b.2) Explotaciones a cielo abierto.
- c) Explotaciones con transformación y establecimiento de beneficio.
- d) Actividades excluidas.

**2. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.**

- a) Almacenes o industrias de transformación.
- b) Talleres artesanales.
- c) Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.
- d) Otras industrias transformadoras.
- e) Depósitos al aire libre.

**3. GRAN INDUSTRIA.**

**4. INDUSTRIA PELIGROSA.**

**C. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.**

**1. DOTACIONES.**

- a) Dotaciones a nivel local y municipal, al servicio de la población residente.
- b) Dotaciones supramunicipales.
- c) Dotaciones de ocio.

**2. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.**

- a) Mataderos.
- b) Cementerios.
- c) Vertederos.

**3. COMERCIO.**

- a) Local y Municipal.
- b) Supramunicipal.

**4. RELACION.**

- a) Nivel 1. Local y Municipal.
- b) Nivel 2. Supramunicipal.

**5. HOTELERO.**

- a) Nivel 1.
- b) Nivel 2.

**6. CAMPAMENTOS DE TURISMO.**

**D. INFRAESTRUCTURAS.**

**1. TRANSPORTE.**

- a) Vías Públicas.
- b) Ferrocarril.

**2. TENDIDOS AEREOS.**

- a) Energía eléctrica de alta tensión.
- b) Telefónicos y de baja y media tensión.

**E. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.**

**F. VIVIENDA FAMILIAR.**

**G. USOS EXISTENTES.**

La clasificación y descripción que a continuación se hacen son independientes del carácter de permitidos, autorizables o prohibidos que a cada uno le corresponda según la Norma referente a Régimen del suelo y de las edificaciones, o las regulaciones particulares de cada una de las categorías del suelo.

2. La enumeración de condiciones que a continuación se hará, se refiere específicamente a las que deben de cumplirse para la nueva implantación de los usos que se describen. La regulación de los usos ya existentes, y de sus posibles modificaciones, se trata de modo diferenciado por las peculiaridades que implican.

3. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos:

- a) General: Legislación específica y forma de tramitación.

- b) Localización: Zonas y distancias admisibles.
- c) Características de los terrenos.
- d) Vinculación: Relación con otros terrenos.
- e) Condiciones de edificación: Constructivas y estéticas.
- f) Condiciones de infraestructura y acceso.

## CAPITULO II. ACTIVIDADES AGRARIAS

*Artículo 62.— Concepto y clasificación de las actividades agrarias.*

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

2. Se diferencian las cuatro categorías siguientes:

- a) Ganaderas.
- b) Agrícolas.
- c) Forestales.
- d) Piscícolas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o del Principado de Asturias, Ley 4/89 de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural.

### SECCION I. ACTIVIDADES GANADERAS

*Artículo 63.— Concepto y definición de las actividades ganaderas.*

1. Se consideran usos ganaderos a toda actividad relativa a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

*Artículo 64.— Clasificación de usos ganaderos.*

1. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos:

- a) Ganadería extensiva, vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc.
- b) Ganadería intensiva, industrializada y desligada del sustrato vegetal del terreno sobre la que se implanta.

2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

- a) Ganado mayor, vacuno o equino.
- b) Ganado menor, ovino o caprino.
- c) Ganado porcino y avícola, conejero, etc.

3. A efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

*Artículo 65.— Ganadería vinculada a la explotación del suelo.*

1. Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna, ovina y caprina. Suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega y el pasto con ganado en estabulación, permanente o semipermanente, en instalaciones preexistentes, anejas a la vivienda o majadas alejadas de la misma

2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberá además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

*Artículo 66.— Ganadería Extensiva. Condiciones generales.*

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de la Consejería de Medio Rural y Pesca del Principado, del Ministerio de Medio Ambiente y el Parque Nacional de los Picos de Europa y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen las presentes Normas.

2. Corresponden a este apartado, la edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, de nueva planta o por ampliación.

3. Queda prohibido el uso residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

*Artículo 67.— Ganadería Extensiva. Condiciones de localización y ocupación.*

1. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos, máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m<sup>2</sup>, se consideran usos Permitidos en SNU de Interés Agrícola, Genérico Agroindustrial, o Casería y requerirán solamente la licencia municipal. Estas construcciones se considerarán Autorizables sobre SNU de Especial Protección. En SNUEP, siempre en el interior del Parque Nacional, no se autorizarán nuevas edificaciones ganaderas, aún siendo inferiores a 100 m<sup>2</sup> y aún estando localizadas en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria

2. El conjunto de instalaciones ganaderas, de agricultura extensiva, requerirán una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> con una ocupación máxima del 5%, salvo en SNU de Interés Agrícola, Genérico Agroindustrial o Casería y con un retranqueo mínimo de 10 m.

3. La creación de nuevas explotaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000 m<sup>2</sup> de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m<sup>2</sup> de construcción), lo que equivale a 5 vacas por hectárea.

*Artículo 68.— Ganadería Extensiva. Condiciones de edificación.*

1. Altura máxima: 5 m. al alero de cubierta.

2. Los establos y sus edificaciones auxiliares, tendejones y pajares tendrán necesariamente cubierta de teja. Paramentos exteriores terminados con cargas pintadas o mampostería de piedra natural y mampostería de Hormigón con terminación adecuada para dejar visto. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado.

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

4. En caso de estar prevista la producción de desechos líquidos semilíquidos (purines), se requerirá la construcción de depósitos impermeables de las dimensiones adecuadas, para garantizar el almacenamiento de los residuos.

5. En el interior del Parque Nacional las naves ganaderas siempre se situarán en la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales". En este caso su altura máxima debería ser inferior a 4 metros. Las condiciones de edificación en este caso deberán contemplar fachadas de cargas pintadas, o mampostería de piedra natural, así como carpintería exterior en madera y cubierta de teja. Se deberán rechazar así las cubiertas de chapa roja, y la mampostería de hormigón visto en fachadas.

*Artículo 69.— Ganadería intensiva. Concepto y clasificación.*

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

2. Se incluyen también en este apartado las cochiqueras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos o estabulaciones de más de 50 vacas de ordeño.

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

*Artículo 70.— Ganadería intensiva. Condiciones generales.*

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Medio Rural y Pesca y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como Usos Autorizables, Incompatibles o Prohibidos, según la categoría de SNU donde se asienten.

2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 791/1971, de 20 de febrero.

*Artículo 71.— Ganadería intensiva. Condiciones de localización y ocupación.*

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades y en la legislación específica.

2. Las cochiqueras respetarán las distancias establecidas en el Decreto 79/1979, de 20 de febrero.

3. Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 metros en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento. En todo caso, este tipo de instalaciones guardará como mínimo 200 metros a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.

4. En SNU de Interés Agrícola su implantación requerirá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. con una ocupación máxima del 20% y un retranqueo mínimo de 10 metros. Para superficies mayores de 300 m<sup>2</sup>, se requerirá permiso especial del Ayuntamiento, estudio previo de Impacto Ambiental e informe favorable de la CUOTA

5. En SNU Genérico se regirá por las condiciones establecidas para esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo que determine la legislación sectorial aplicable.

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

En el interior del Parque Nacional, las instalaciones de ganadería intensiva deberán estar situadas en la zona prevista en el PRUG como "Zona de Asentamientos Tradicionales", y en ningún caso sobre SNUEP.

*Artículo 72.— Ganadería intensiva. Condiciones de Edificación.*

1. Altura máxima: 5 m. al alero de cubierta.
2. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares, con las mismas condiciones estéticas que el resto de las edificaciones del medio rural. En el interior del Parque Nacional, los vertidos de estiércol están prohibidos en cualquier lugar que no haya sido asignado para ello. Las Normas prevén la adecuación de lugares para el almacenamiento provisional de residuos ganaderos procedentes de explotaciones ganaderas intensivas. No obstante, estas explotaciones deberán contar con sus propios medios de recogida de residuos líquidos y sólidos en la propia explotación, de forma que no afecten a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. Asimismo, los propietarios de explotaciones intensivas deberán retirar por su cuenta el estiércol y los purines, bien para extenderlos sobre sus propias fincas como abono, o bien para su recogida y tratamiento por la administración municipal cuando esto sea posible.
3. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas, suscrito por técnico competente.
4. Se deberá acreditar la vinculación de parcela suficiente para la absorción de los desechos producidos.

## SECCION II. ACTIVIDADES AGRICOLAS

*Artículo 73.— Concepto y clasificación de las actividades agrícolas.*

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.
2. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:
  - a) Agricultura extensiva.
  - b) Agricultura intensiva.
3. En el Parque Nacional las explotaciones agrícolas se ubicarán preferentemente en la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales".

*Artículo 74.— Agricultura extensiva.*

Se considera agricultura extensiva, a aquella relacionada con el cultivo y explotación de los recursos vegetales del suelo, que requiere labores de carácter marcadamente estacional.

1. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos fértiles (antiguas erías 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 directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de SNU.
3. Los hórreos se consideran como edificaciones agrícolas protegidas, por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes registrarán las siguientes:
  - a) Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal, como cualquier otra edificación.
  - b) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
  - c) En casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar la autorización. No se requiere esa autorización especial para traslados dentro de la misma parcela.
  - d) No se autoriza la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio.
  - e) Queda prohibida la utilización del hórreo, como vivienda unifamiliar aislada.
4. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos o matorral, que implique la tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y en el interior del espacio protegido requerirá autorización del Parque Nacional, y puede ser denegada en casos de notable impacto paisajístico o ecológico.
5. Dentro de este tipo de uso, no podrán hacerse divisiones de fincas de dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo para el concejo de 7.000 m<sup>2</sup> (Decreto 82/1994), o a las establecidas mediante concentración parcelaria, en su caso.
6. El conjunto de edificaciones para su utilización en agricultura y ganadería extensivas, con o sin vivienda, no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la explotación completa, vinculada a esos efectos.

*Artículo 75.— Agricultura intensiva, horticuultura, huertos y pomaradas.*

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta y pomaradas normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales, que requieran la realización de más de dos cosechas al año.

2. Los huertos y pomaradas existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas.

3. La creación de nuevos huertos y pomaradas no supondrá ninguna variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación en iguales términos que en agricultura extensiva; con la única excepción de la segregación de un lote en beneficio de colindante, si éste último habita en la finca a la que el huerto se añade, y siempre que, debido a ello, el lote restante de la finca matriz no se haga inferior a la parcela mínima de cultivo extensivo.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, respetarán las divisiones tradicionales de mampostería y especies vegetales ya existentes. Las nuevas divisiones deberán realizarse de forma similar o con alambre liso (sin púas), evitando los modelos industriales o empalizada exclusivamente, con un retiro mínimo (si se considera cierre diáfano), de 1 m. al borde del camino.

5. Sobre las huertas, existentes o nuevas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

- a) Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticuultura, quedando absolutamente prohibido cualquier utilización como habitación humana o animal.
- b) Superficie máxima 4 m<sup>2</sup>. Se podrán autorizar por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias superficies mayores específicamente justificadas por el Organismo Competente. Para superficies inferiores o iguales a 4 m<sup>2</sup>, no se requiere parcela mínima edificable.
- c) Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón o ladrillos vistos, que deberán revocarse y pintarse de acuerdo con lo anterior.
- d) Si son prefabricadas, los prototipos deberán de ser aprobados por el Ayuntamiento de Cabrales en Pleno, y según las especificaciones recogidas en el Acuerdo de CUOTA (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, de 13 de mayo de 1994), relativo a los aspectos urbanísticos de las construcciones prefabricadas.
- e) Se mantendrán retranqueos de 3 metros a las líneas de cierre a camino o carreteras autorizables según estas Normas. Respecto a linderos con otras propiedades deben separarse en la misma cuantía, salvo pacto o permiso del colindante, en cuyo caso podrían adosarse, recogiendo aguas a cada uno en su predio.
- f) Parcela mínima edificable: 2.000 m<sup>2</sup>.

6. La implantación de casetas de aperos en un "uso permitido", por lo que es una actividad sujeta a previa obtención de licencia municipal, con presentación de documentación a escala 1:50 en la que se refleja respectivamente.

- a) Plano de situación.
- b) Tipo de instalaciones, formas de cierre y acceso.
- c) Materiales y sistemas constructivos.

7. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticuultura, con su huerto respectivo, con lo que queda terminantemente prohibido su colocación en prados, bosques, etc.

*Artículo 76.— Agricultura intensiva, viveros e invernaderos.*

Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado y que supone el empleo de elementos de protección frente a los agentes atmosféricos. En el Parque Nacional no se permitirá la instalación de viveros de carácter comercial o industrial. Únicamente se permitirá la instalación de pequeños invernaderos para producción propia de plantas agrícolas en explotaciones familiares.

1. No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. Pero deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura, y sin bajar de tres y cuatro metros respectivamente.

2. Excepto si se instalan en SNU de Interés Agrícola, los viveros comerciales que requieren unas construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima de edificación 10% de las de la parcela.
- b) Parcela mínima 6.000 m<sup>2</sup>.
- c) Superficie máxima construida 300 m<sup>2</sup>.
- d) Condiciones de edificación: las correspondientes a la categoría de SNU en que se encuentre, con una sola planta.
- e) Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.
- f) Los edificios tendrán necesariamente cubierta de teja cerámica o chapa roja. Paramentos exteriores terminados con cargas pintadas o mampostería de piedra natural y bloque de hormigón con terminación adecuada para dejar visto. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado.

3. El régimen parcelario de este uso es idéntico al establecido para huertos.

### SECCION III. ACTIVIDADES FORESTALES

*Artículo 77.— Concepto y clasificación de las actividades forestales.*

1. Se considera como forestal el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado. Las actividades forestales se regularán conforme a lo dispuesto en el PRUG en los terrenos incluidos en el interior del Parque Nacional de los Picos de Europa.

2. La modificación de los lindes de las parcelas constituidos por setos de matorral o arbolado, queda sometida a licencia municipal y deberá ser autorizada por el Parque Nacional y puede ser denegada en casos de impacto ecológico o paisajístico.

3. En las zonas en que estas Normas imponen este tipo de uso, se establece como parcela mínima, a respetar en posibles divisiones de fincas, la de una Hectárea (resultando, por tanto, indivisibles, todas las inferiores a dos Hectáreas).

4. A efectos de implantación de masas forestales, llevadas a cabo por particulares o entidades públicas, se establecen las siguientes modalidades:

- a) Regeneración Arbórea.
- b) Repoblación forestal, con las siguientes categorías:
  - b.1 De producción.
  - b.2 De protección.
  - b.3 De Conservación y Regeneración de los Ecosistemas y Paisaje.

*Artículo 78.— Regeneración Arbórea.*

1. Se entiende por Regeneración Arbórea la ayuda a la revitalización de las especies arbóreas autóctonas ya existentes o de bosques autóctonos en sitios donde han desaparecido o se encuentran en fase de degradación.

2. Esta modalidad se considera como Uso Autorizable en SNU de Especial Protección, de Interés Agrícola cuando no se sitúe en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria o en explotaciones agrícolas o ganaderas habituales; y en Suelo de interés forestal.

3. En los demás casos se considerará como uso Incompatible o Prohibido.

*Artículo 79.— Repoblación forestal.*

1. Se considera Repoblación Forestal la instauración artificial de un cultivo con especies leñosas arbóreas, en suelos que presentan características de naturaleza química o topográfica poco adecuadas para el uso agrícola o ganadero. A estos efectos, se distinguen tres categorías:

- a) Repoblación Forestal de Producción: Es aquella cuyo fin principal es el aprovechamiento forestal en condiciones de rentabilidad económica especialmente ventajosas.

Este tipo de repoblación se considera como Uso Permitido en SNU de Interés Forestal y Autorizable en Suelo de Interés Agrícola cuando no se sitúe en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria o en explotaciones agrícolas y ganaderas habituales y siempre con estudio previo de Impacto Ambiental.

En los demás casos se considerará como uso Incompatible o Prohibido.

- b) Repoblación Forestal de Protección: Es aquella cuyo fin principal es evitar la erosión de los suelos, defender los cultivos y vías de comunicación, y proteger los acuíferos.

Este tipo de repoblación se considera como Uso Permitido o Autorizable en los mismos suelos que en el apartado anterior.

En los demás casos se considerará como Uso Incompatible o Prohibido, excepto en una banda de 3 metros a lo largo de los cursos de agua, donde será un Uso Permitido.

- c) Repoblación forestal de Conservación y Regeneración de los Ecosistemas y del Paisaje: Han de efectuarse con especies autóctonas, que presenten un interés ecológico y que supongan un avance en la dinámica natural de la vegetación.

Este tipo de repoblación se considera como Uso Autorizable en SNU de Especial Protección, previo Estudio de Impacto Ambiental.

También se considera como Uso Permitido o Autorizable en los mismos suelos que en el apartado anterior.

2. En todos los casos se prohíbe la repoblación forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido (coníferas y eucaliptos).

3. En las zonas que estas Normas autorizan este uso, se establece como parcela mínima a repoblar y a respetar en posibles divisiones de fincas, la de 10 Ha.

### SECCION IV. ACTIVIDADES PISCICOLAS

*Artículo 80.— Usos Piscícolas. Concepto y condiciones generales.*

Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces. No se autorizarán este tipo de usos en el interior del Parque Nacional de los Picos de Europa.

1. La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.

2. Con independencia de lo previsto en el Orden de 24 de enero de 1974, artículo 222 al 225 de la Ley de Aguas, y artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.

3. La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de Impacto Ambiental que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc., junto con el correspondiente proyecto de edificación preceptivo.

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

5. El uso piscícola solo será Autorizable en los lugares en los que las riberas no aparezcan calificadas como Suelo de Especial Protección o Suelo Genérico de Equipamientos.

### CAPITULO III. INDUSTRIAS

*Artículo 81.— Industrias. Concepto, clasificación y condiciones generales.*

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias extractivas. 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) Otras industrias transformadoras. Se engloban en este apartado las actividades industriales limpias (no incursas en el Reglamento de Actividades, o afectadas por el modo ligero o secundario), sin relación directa o de servicio con el medio rural, pero que suponen la posibilidad de diversificar el empleo en las zonas de economía rural, y, por lo tanto, son una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla sin una dimensión excesiva y de modo disperso.

d) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

3. Salvo indicación expresa en sentido contrario, o que se trate de una industria vinculada al medio rural, ninguna industria tendrá la consideración de Uso Permitido o Autorizable, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias para los Usos Incompatibles o Prohibidos según el artículo 45 de las presentes Normas.

### SECCION I. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

*Artículo 82.— Industrias extractivas. Clasificación.*

Se consideran las siguientes clases:

a) Canteras. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

d) Actividades excluidas. Extracciones de poca importancia sin empleo de técnica minera alguna.

*Artículo 83.— Canteras. Condiciones de tramitación.*

1. Serán consideradas como Uso Incompatible o Prohibido según la categoría de suelo de la que se trate, tal y como se especifica en el Título IV. Las canteras están prohibidas en el interior del Parque Nacional, o al menos así se prevé en el borrador del PRUG, lo cual puede ser así contemplado a instancias de las Normas Subsidiarias si así lo dispone el propio municipio.

2. Entre las condiciones generales fijadas para la modificación de las presentes Normas en el sentido de proceder a su autorización, tendrá particular consideración:

- a) Elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, de cuya evaluación concluya que el impacto es compatible. El estudio incluirá, además de la información que le es propia (artículo 18 de la Ley 1/1987, de 30 de marzo de Coordinación y Ordenación del Territorio, y artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio), la extensión y límites del terreno objeto de la autorización reflejando la edificación e infraestructuras existentes.

- b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y áreas instalaciones, acopio y comercialización.
- c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente, en el que se adjunte un estudio de situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructuras existentes, las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a consolidación del terreno y régimen de aguas.
- d) Plan de restauración, exigiendo garantías de su cumplimiento, para lo que se podrá solicitar la presentación de avales adecuados.

*Artículo 84.— Actividades mineras. Tipos y condiciones de tramitación.*

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- a) Explotaciones subterráneas.
- b) Explotaciones a cielo abierto.

1. Serán consideradas como Uso Incompatible o Prohibido según la categoría de suelo de la que se trate, tal y como se especifica en el Título IV. Las actividades mineras están prohibidas en el interior del Parque Nacional, o al menos así se prevé en el borrador del PRUG, lo cual puede ser así contemplado a instancias de las Normas Subsidiarias si así lo dispone el propio municipio.

2. Entre las condiciones generales fijadas para la modificación de las presentes Normas en el sentido de proceder a su autorización, serán de aplicación las mismas que para el caso de las canteras.

3. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, y modificación de la misma Ley 54/1980, de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte.

4. En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2.994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

5. Por lo demás estas actividades, con independencia de que se acompañen o no de edificaciones, se incluyen aquí expresamente entre las que precisan licencia municipal, acorde con la legislación de la materia y también con el planeamiento urbanístico; la licencia necesitará la autorización previa de la C.U.O.T.A en caso de incluirse la realización de edificaciones; tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 16.3 y 133 del T. R. de la Ley del Suelo, y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de esas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

6. Las explotaciones a cielo abierto se consideran un Uso Prohibido en el ámbito de estas Normas, por lo que su posible implantación deberá ajustarse al procedimiento establecido.

*Artículo 85.— Explotaciones con transformación y establecimiento de beneficio.*

1. Serán consideradas como Uso Incompatible o Prohibido según la categoría de suelo de la que se trate, tal y como se especifica en el Título IV. Las explotaciones con transformación y establecimiento de beneficio están prohibidas en el interior del Parque Nacional, o al menos así se prevé en el borrador del PRUG, lo cual puede ser así contemplado a instancias de las Normas Subsidiarias si así lo dispone el propio municipio.

2. Entre las condiciones generales fijadas para la modificación de las presentes Normas en el sentido de proceder a su autorización, serán de aplicación las mismas que para el caso de las canteras.

*Artículo 86.— Condiciones particulares para los establecimientos de beneficio.*

1. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos expresados en el artículo 242 del T. R. de la Ley del Suelo, y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, con la tramitación, de la previa autorización que determinan los artículos 16.3 y 133 del T. R. de la Ley del Suelo, y 44 del Reglamento de Gestión.

*Artículo 87.— Condiciones particulares para las extracciones con transformación.*

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras o minas y por la normativa propia de las industrias transformadoras.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 metros de un núcleo rural salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Asturias.

*Artículo 88.— Actividades excluidas. Concepto y régimen jurídico.*

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, si bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, pre-

cisará licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en el artículo 242 del T. R. de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Serán consideradas como Uso Permitido según la categoría de suelo de la que se trate, tal y como se especifica en el Título IV.

*Artículo 89.— Industrias vinculadas al medio rural. Clasificación.*

Se consideran las siguientes clases:

- a) Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias. Las industrias vinculadas al medio rural siempre se situarán en la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales", que en este caso se puede ubicar en los núcleos rurales. La instalación de estas industrias requerirá informe favorable del Parque Nacional previo a la licencia municipal.
- b) 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, pueden emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.
- c) Talleres de automóviles o maquinaria agrícola. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.
- d) Otras industrias transformadoras. Se engloban en este apartado las actividades industriales limpias (no incluidas en el Reglamento de Actividades, o afectadas por él de modo secundario), no necesariamente con relación directa al medio rural, pero que superen la posibilidad de diversificar el empleo.
- e) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales relacionados con alguna actividad industrial.

*Artículo 90.— Almacenes e industrias de transformación.*

1. Las industrias de transformación y de almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este apartado, son aquellas que tradicionalmente se vinculan a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanecen en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sean sus fines:

- a) Ganaderos. Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.
- b) Agrícolas. Lagares, almacenes de cosechas y abonos.
- c) Forestales. Serrerías.

3. La localización de estas instalaciones será permitido de forma preferente sobre SNU Agrícola, y posible donde lo disponga el Título IV de estas Normas.

4. Salvo en SNU Genérico Agrícola, deberán localizarse, a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa de los colindantes, la reducción de distancia, sin embargo, no será aceptable respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el Reglamento de Actividades, y conforme a él la distancia no deba ser reducida.

5. Las instalaciones menores de 100 m<sup>2</sup> podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

6. En SNU de Interés Agrícola, la instalación de estos usos requerirá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Porcentaje de ocupación máxima de todas las edificaciones: 5%.
- c) Superficie máxima: 500 m<sup>2</sup> Para superficies mayores, de nueva planta o por ampliación de instalaciones existentes, se requerirá estudio previo de Impacto Ambiental e informe favorable de la CUOTA.
- d) Altura máxima de la construcción: 7 metros al alero.
- e) En SNU Genérico Agrícola regirán las condiciones generales para este tipo de suelo, sin perjuicio de la legislación sectorial correspondiente.

*Artículo 91.— Talleres artesanales.*

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera calificada.

2. La superficie construida no superará los 250 m<sup>2</sup>, 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 una ocupación del 20% si estuviese aislado y sólo de un 50% y fuese construido con edificación residencial.

3. Si por sus características puede localizarse en Núcleos Rurales, cumplirá, en todo caso, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

*Artículo 92.— Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.*

1. Son actividades calificadas como molestas, manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 metros a la edificación más próxima, excepto que se trate de la vivienda propia.

2. La ocupación máxima del terreno por el conjunto edificaciones en la parcela será del 30%.

*Artículo 93.— Otras industrias transformadoras.*

1. Pese a tratarse de actividades inocuas, cumplirán al menos las condiciones establecidas para los talleres de reparación de vehículos y maquinaria en cuanto a distancias a otras edificaciones y ocupación de la parcela. En este caso, además, no existe excepción en la distancia a otras edificaciones, ni siquiera en las de uso propio.

2. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 500 m<sup>2</sup>, considerándose que una mayor superficie convierte a este uso en incompatible (de los que precisarían Plan Especial).

3. La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia de 6 m. a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública.

*Artículo 94.— Depósitos al aire libre.*

1. Se consideran como Usos Autorizables y siempre que se trate de productos inocuos.

En el interior del Parque Nacional los depósitos para uso agrario deberán instalarse en la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales", tomando medidas correctoras de impacto previstas en las Normas Subsidiarias. En ningún caso, incluidos los núcleos rurales, se podrá almacenar chatarra o vehículos apilados en el interior del Parque Nacional, debiendo disponer el ayuntamiento lugares para su almacenamiento provisional y su posterior retirada al exterior del espacio protegido.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 metros sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 4 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos. Deberá mantenerse una distancia de 100 metros como mínimo a construcciones ajenas o propias.

4. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento, y en su caso, de posibles vertidos residuales.

5. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, o tratamiento adecuado conforme a las preexistencias ambientales, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

6. La superficie destinada a usos de este artículo no rebasará de 1.500 m<sup>2</sup> pasando en otro caso a la consideración de Uso Incompatible, de los que precisan Plan Especial.

Se recomiendan emplazamientos poco visibles sobre fincas de escasa pendiente, y que presenten unas características ya degradadas.

*Artículo 95.— Gran industria, concepto y requisitos.*

1. Se considera que este tipo de actividad industrial, al ser de gran desarrollo superficial y de características contaminantes, entra en disfuncionalidad con las características agropecuarias ganaderas, que definen el componente territorial del Municipio de Cabrales.

Al margen de esta consideración, si se dispusiese instalar una actividad de este tipo, se cumplirían las determinaciones que al respecto determinen las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de Asturias en sus artículo 63 y 64 respectivamente.

La gran industria es incompatible con el Parque Nacional en cualquier caso, no pudiendo establecerse excepciones.

#### CAPITULO IV. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

*Artículo 96.— Equipamientos y servicios. Concepto y clasificación.*

1. Se consideran como Equipamientos y Servicios, al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

2. A los efectos de esta Norma, se establecen las siguientes clases:

- Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
- Comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.
- Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
- Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.
- Campamentos de turismo, instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

*Artículo 97.— Equipamientos y servicios. Condiciones generales.*

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, solamente podrán considerarse como Usos Autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar, o porque necesiten un emplazamiento específico para sus fines.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia concreta.

3. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público, podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

4. En el interior del Parque Nacional, los equipamientos y servicios se ubicarán en la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales".

#### SECCION I. DOTACIONES

*Artículo 98.— Dotaciones. Categorías.*

1. Se distinguen las siguientes categorías:

- Dotaciones a nivel local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población rural asentada.
- Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de 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 99.— Dotaciones a nivel local y municipal.*

1. Los nuevos equipamientos locales deberán situarse incluidos en los propios Núcleos Rurales o en su defecto, en SNU Genérico de Equipamiento. Los dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un Núcleo Rural de cabecera, procurando obtener una buena accesibilidad para el conjunto servido.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las circundantes, tal como se regula en las condiciones generales de edificación (Título V).

3. En SNU Genérico de Equipamiento las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 10%.
- Superficie máxima edificable: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de la edificación: 7 m. al alero.

4. En Núcleos Rurales, las condiciones de edificación serán las que se establecen en el Título IV de las presentes Normas.

*Artículo 100.— Dotaciones supramunicipales.*

1. Excepcionalmente, se considerarán como Uso Autorizable exclusivamente en SNU Genérico de Equipamiento.

2. Para su implantación, se exigirá: la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por el T. R. de la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (artículo 76.3.a), las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad de emplazamiento.
- Informe previo de CUOTA y CAMA sobre la necesidad de elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental y Estructural.
- Depuración y vertidos.
- Programación y fases.
- Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- Gestión del proyecto.
- Informe favorable de la CUOTA.

*Artículo 101.— Dotaciones de ocio.*

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como Uso Autorizable.

2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Plan Especial que contenga entre otras, las siguientes determinaciones:

- Información pormenorizada de usos actuales.
- Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
- Estudio de accesos, aparcamiento e instalaciones auxiliares.
- Régimen de uso y mantenimiento, así como Estudio Financiero, programación y fases.

3. La ocupación del terreno por edificaciones no rebasará el 5% de la superficie que se disponga.



## SECCION II. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

*Artículo 102.— Equipamientos Especiales. Clasificación.*

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- a) Cementerios.
- b) Mataderos.
- c) Vertederos.

*Artículo 103.— Cementerios.*

1. Este tipo de instalaciones puede tener carácter local (parroquial), o municipal.

2. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación, acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente capítulo. Pero no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor, de 40 m. salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Acción Social.

3. Las hipótesis de cementerio de nueva implantación, o de ampliación de uno parroquial a mayor ámbito de utilización, deberán sujetarse a su legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria Decreto 72/1998, de 26 de noviembre, del Principado de Asturias y Reglamento de Actividades.

4. Los cementerios de nueva implantación serán considerados como usos Autorizables en las siguientes limitaciones:

- a) En SNU de Interés Forestal, Agrario: Estudio de Impacto Ambiental, informe favorable de la CUOTA y Dirección Regional de Recursos Naturales.

5. En todos los casos será preceptiva la presentación proyecto de construcción redactado por técnico competente, justificando su implantación en el territorio y en su caso, la integración con las edificaciones que se amplían.

*Artículo 104.— Mataderos.*

1. Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y será considerado como Uso Autorizable en SNU-Genérico. Se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

2. En el resto de los casos serán considerados como Usos Incompatibles o Prohibidos.

3. Los mataderos deberán ubicarse en el exterior del Parque Nacional de los Picos de Europa.

*Artículo 105.— Vertederos.*

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos y de desecho producidos por la población, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y el Reglamento de Actividades.

2. Será considerado como Uso Incompatible o Prohibido tal como se establece en el Título IV y por tanto, para su implantación, se tendrá que seguir el procedimiento que para estos casos establecen las presentes Normas.

3. Los vertederos deberán ubicarse en el exterior del Parque Nacional de los Picos de Europa, el ayuntamiento deberá poner los medios necesarios para la retirada de residuos sólidos urbanos de forma que no se produzca acumulación en los núcleos rurales.

4. La selección de los lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios 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 zonas 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.

## SECCION III. COMERCIO

*Artículo 106.— Comercio. Clasificación.*

1. Se distinguen los siguientes niveles:

- a) Local o municipal. Establecimientos comerciales: Destinados al uso y servicio de la población residente rural y visitante, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito servido y no mayor de 250 m<sup>2</sup>.
- b) Supramunicipal. Grandes superficies comerciales: Destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso comercial local, y no rebase de 500 m<sup>2</sup> de construcción.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda familiar.

*Artículo 107.— Comercio local o municipal. Establecimientos comerciales.*

1. Se considera Uso Autorizable en SNU Genérico de Equipamiento y en los Núcleos Rurales.

2. Se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales (artículo 91).

*Artículo 108.— Comercio Supramunicipal. Grandes superficies comerciales.*

1. Se considera Uso Incompatible la implantación de grandes equipamientos comerciales en todo el territorio del Concejo de Cabrales.

En suelo calificado como SNU de Interés o de Especial Protección este uso estará prohibido

## SECCION IV. RELACION

*Artículo 109.— Relación. Clasificación y condiciones.*

1. Se distinguen los siguientes niveles:

- a) Nivel 1. Local o Municipal: Destinado al servicio público de la población residente rural, cuya superficie total, proporcional al ámbito servido, no supere los 200 metros cuadrados.
- b) Nivel 2. Supramunicipal: Destinado al servicio público de población urbana o metropolitana, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso de relación local.

*Artículo 110.— Nivel 1. Relación Local o Municipal.*

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para Dotaciones a nivel local y municipal y la parcela mínima dependerá de la calificación del suelo sobre el que se asiente.

*Artículo 111.— Nivel 2. Relación municipal y supramunicipal.*

1. Se considera Uso Incompatible exclusivamente en SNU Genérico de Equipamiento, Requiriéndose la redacción de un Plan Especial con el contenido y determinaciones exigido para las Dotaciones de igual rango. En cualquier otra tipología de suelo este uso será prohibido.

2. Se exceptúan de esta consideración los bares y restaurantes que puedan implantarse como Actividades al Servicio de las Obras Públicas, con arreglo a la Ley de Carreteras y a la normativa de la categoría de S N U de Infraestructuras.

## SECCION V. HOTELERO

*Artículo 112.— Hotelero. Clasificación y condiciones.*

1. Se distinguen los siguientes niveles:

- a) Nivel 1. Hoteles y pensiones de capacidad inferior a 60 camas.
- b) Nivel 2. Instalaciones hoteleras de mayor capacidad de alojamiento, o con exigencias de instalaciones de gran superficie.

*Artículo 113.— Hotelero. Nivel 1. Condiciones de localización.*

1. Se considera Uso Autorizable exclusivamente en SNU Genérico de Equipamiento y en los Núcleos Rurales.

2. En el resto de los casos será considerado como Uso Incompatible, según dispone el Título IV de las presentes Normas.

3. Dentro de este Nivel 1 podrá implantarse también cualquier actividad al servicio de las obras públicas, con los requisitos que a tal efecto están fijados.

4. En SNU Genérico de Equipamiento, las edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- b) Condiciones de ocupación: 150 m<sup>2</sup>/por cama individual.
- c) Porcentaje de ocupación máxima de todas las edificaciones: 5%.
- d) Superficie máxima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- e) Altura máxima de la construcción: 7 m., al alero.

5. En Núcleos Rurales regirán las condiciones generales para la edificación, que se establecen en el Título IV de las Presentes Normas.

*Artículo 114.— Hotelero. Nivel 2. Condiciones de localización.*

En su nivel 2, se considera como Incompatible, pudiendo aplicarse la excepcionalidad del Comercio Municipal o Supramunicipal, con las exigencias que para el mismo han sido fijadas en SNU Genérico de Equipamiento. Fuera de este tipo de suelo será prohibido.

## SECCION VI. CAMPAMENTOS DE TURISMO

*Artículo 115.— Campamentos de turismo. Condiciones generales.*

1. Las instalaciones de acampada cumplirán lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y en especial:

- a) Decreto 39/1991, de 4 de abril, por el que se aprueba la Ordenanza de los Campamentos de Turismo radicados en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, número 107, de 11 de mayo de 1986).

2. La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo, deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 metros cuadrados brutos por acampado (y al menor 17 de ellos útiles), con un mínimo de 100 campistas

y un máximo de 600. Se podrá llegar a las 1.000 plazas, con informe favorable de la dirección Regional de Turismo y de la CUOTA.

3. 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.

4. El cambio o abandono del uso de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado por el apartado 3.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto del mismo.

6. En el interior del Parque Nacional, los campamentos solo se podrán ubicar en la zona prevista en el PRGU como "Zona de Asentamientos Tradicionales".

**Artículo 116.— Campamentos de turismo. Condiciones de localización y emplazamiento.**

1. Los campamentos de turismo se consideran como Uso Autorizable exclusivamente en SNU Genérico de Equipamiento. En el resto de categorías de suelo será considerado como incompatible o prohibido.

2. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.

3. A efectos de distancia a carreteras será de aplicación la Orden Ministerial de 2 de octubre de 1957.

**Artículo 117.— Campamentos de turismo. Condiciones de zonificación y diseño.**

1. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

2. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.

3. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, o tratamiento adecuado conforme a las preexistencias ambientales, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

4. Los servicios higiénicos (duchas, lavabos y evacuatorios), así como las instalaciones correspondientes a agua potable, energía eléctrica y otras instalaciones higiénicas cumplirán las condiciones y dotaciones requeridas por la legislación sectorial.

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

## CAPITULO V. INFRAESTRUCTURAS

**Artículo 118.— Infraestructuras. Condiciones comunes.**

1. Se trata, en todos los casos, de las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población, en aspectos físicos, y no sociales como en el caso de las dotaciones. Como norma general son instalaciones de utilidad pública e interés social por lo que se las atribuye el carácter general, de Uso Permitido, aún cuando, si su relación con el medio es mala, pueden llegar a calificarse como Uso Autorizable o aún Incompatible, según se expone en las condiciones particulares de los distintos tipos de SNU.

2. Se establece la siguiente clasificación:

- a) Transporte: Vías públicas.
- b) Tendidos aéreos por cable: Energía eléctrica y teléfono.
- c) Agua y Saneamiento.
- d) Vertederos.

### SECCION I. TRANSPORTE.

**Artículo 119.— Transporte. Vías públicas.**

1. Las vías públicas son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento (Administración Central, Principado de Asturias o Ayuntamiento), los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, si deben intervenir varios de ellos, en la forma establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras.

2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección, de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa vigente en materia de carreteras.

3. A efectos de clasificación y rango, las Normas asumen las determinadas en la Red Nacional y en el Plan Regional de Carreteras. Asimismo, las Normas, en relación a su funcionalidad territorial, ha determinado una jerarquía y clasificación que

puede coincidir o no con los planes anteriormente citados. En caso de discrepancia entre ambos será de aplicación el más restrictivo.

4. Con independencia de la regulación específica de los Núcleos Rurales, el contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado. Por el contrario, se establecen las siguientes limitaciones para este tipo de vías públicas:

a) Carreteras Nacionales y Regionales: Cualquier autorización que corresponda vendrá precedida de los permisos que, según la legislación actualmente en vigor, corresponde otorgar a la Jefatura de Transportes y Comunicaciones y demás Organismo competentes.

b) Carreteras Comarcales: no se autorizarán nuevos accesos desde las propiedades a esta categoría de carreteras; excepto en los tramos señalados como travesía de los Núcleos Rurales. El acceso de las fincas a las carreteras comarcales, salvo la excepción citada, deberá organizarse a través de vías públicas de otro rango y dentro de lo establecido para cada una de ellas.

La supresión de los accesos actuales, en su caso, deberá hacerse ofreciendo otros alternativos a distinto tipo de vía; la supresión será obligatoria si la finca de que se trate se edifica y antes no lo estaba.

Para la reorganización de accesos en tramos que los precisan se recurrirá a un Plan Especial de esa finalidad.

La creación de nuevos accesos a la carretera comarcal desde otras vías, sean o no con cruce al lado opuesto, deberá hacerse en zonas de visibilidad adecuada.

c) Carreteras Locales: pueden autorizarse nuevos accesos a fincas no edificadas y mantenerse los actuales para edificadas o no. Sin embargo, podrá suprimirse algún acceso a finca edificada, si lo tiene en zona donde produzca problemas, buscándolo alternativamente a otra vía de menor rango, cuando en una finca con acceso a este tipo de carreteras se edifique de nueva planta, deberá buscarse acceso alternativo por vía de menor rango, excepto el caso de que se sitúe en Núcleo Rural.

5. Para los restantes aspectos de la relación entre vías públicas y predios se recurrirá a la legislación general y regional en esta materia.

6. El trazado de nuevas vías públicas, requerirá la previa declaración de utilidad pública e interés social.

7. El trazado de nuevas vías públicas, incluidas pistas forestales, de competencia municipal o autonómica, será considerado como Uso Autorizable donde así se especifique en el Título V, con las siguientes condiciones.

a) En SNU de Especial Protección: Estudio de Impacto Ambiental e informe favorable de la Dirección Regional de Recursos Naturales y de la CUOTA.

b) En SNU de Interés Agrícola o de Vega: Estudio de Impacto Ambiental.

### SECCION II. TENDIDOS AEREOS POR CABLE

**Artículo 120.— Tendidos aéreos por cable. Condiciones generales.**

1. Los tendidos de líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los núcleos rurales y sus zonas de desarrollo haciéndose en subterráneo; y con el paisaje, evitando las zonas protegidas por conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna, en cualquier tipo de SNU. En el interior del Parque Nacional, fuera de los núcleos rurales, los tendidos aéreos por cable precisan autorización del Parque Nacional.

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

3. Quedan prohibidas 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 Reglamento, en las siguientes circunstancias:

a) Bosques, árboles y masas de arbolado:

1,5 + U/100 m. con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones y sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U/100 m. con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

3,3 + U/150 m. con un mínimo de 4 metros.

U: Tensión compuesta en KV.

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

**Artículo 121.— Tendidos eléctricos de alta tensión.**

1. Debido a la existencia de un número importante de tendidos de alta tensión en el concejo, que ya ocasionan un fuerte impacto ambiental, se considera inadecuada la instalación de nuevas líneas y por tanto se consideran como Uso Incompatible.

2. La modificación de las presentes Normas en el sentido de autorizar nuevos tendidos o la modificación de los existentes estará sujeta a redacción de un Estudio de Impacto Ambiental debiendo contar con informe favorable del Ayuntamiento, de la Dirección Regional de Recursos Naturales y de la CUOTA. En todo caso los trazados evitarán el paso por Núcleos Rurales, suelo de E.P. y la creación de corredores talados en masas forestales significativas.

3. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966, y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

4. No se autorizarán nuevos tendidos de alta tensión en el interior del Parque Nacional.

#### Artículo 122.— Teléfono.

1. No se establecen otras especificaciones en las relaciones entre las líneas de conducción del servicio telefónico y las edificaciones y plantaciones que las fijadas en la legislación de la materia; excepto en lo que se refiere a la relación de los tendidos con los núcleos rurales y el paisaje, aplicándose para ellos idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica.

2. En el interior del Parque Nacional, es obligatoria la ubicación de las estaciones reemisoras de telefonía, radio o televisión, en el interior de los núcleos rurales. Dichas centrales precisan evaluación de impacto y deberán ser autorizadas por el Parque Nacional.

3. Para el caso de las instalaciones de telefonía móvil, solo se podrá autorizar en SNU Genérico mediante proyectos de evaluación de impacto que deberá aprobar la Dirección Regional de Medio Ambiente y el Ayuntamiento.

### SECCION III. AGUA Y SANEAMIENTO

#### Artículo 123.— Agua y Saneamiento. Concepto.

1. Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada en el territorio a lo largo del territorio, se consideran dotadas, conforme a esta Norma, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

2. No se podrá autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua, necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

3. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

4. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar asimismo con sistema de disposición de los vertidos de aguas negras que suponga su tratamiento previo suficiente. No se autorizan, por lo tanto, los simples pozos negros, sino las fosas sépticas, en los casos de vertidos individuales o colectivos de cuantía reducida; ni el vertido de colectores de saneamiento, cuando exista ese tipo de red, sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas del MOPU y a la legislación vinculante de esta materia.

5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente. En el Parque Nacional, queda prohibida la incorporación de residuos ganaderos a la red general de depuración de aguas residuales. Los propietarios de explotaciones ganaderas deberán disponer de los medios necesarios para la recogida de residuos sólidos y líquidos procedentes de las mismas.

6. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas negras ahora 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 o 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.

7. Pese a suponerse que una fosa séptica depura suficientemente los vertidos si funciona correctamente, los pozos absorbentes que de ella procedan deberán guardar al menos 30 metros de distancia con captaciones de agua potable, y evitar situarse dentro de la zona circulatoria de manantiales utilizados para abastecimiento.

8. A su vez el alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no pudiendo situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

9. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclación, siempre que se abastezcan a través de traídas o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia y exclusiva.

10. 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 estas Normas; los terrenos necesarios para las instalaciones o las servidumbres necesarias, podrán ser expropiados y repercutidos a sus beneficiarios conforme a la legislación de Régimen Local. La capacidad coactiva de la Administración en este aspecto podrá utilizarse incluso en la solución de vertidos individuales, y no conectados a las redes municipales o vecinales de conducción, pues las funciones infraestructurales de abastecimiento y depuración de vertidos son independientes de la existencia de estos servicios formalmente centralizados o concentrados.

### SECCION IV. VERTEDEROS

#### Artículo 124.— Vertederos. Concepto.

1. Se consideran así a los depósitos de los residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas y domésticas por la población residente, su emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/1875, de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.

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

En general no es precisa la adquisición de los terrenos, sino tan sólo su ocupación temporal.

3. No habrá vertederos en el interior del Parque Nacional.

### CAPITULO VI

#### ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 125.— Actividades al servicio de las obras públicas. Concepto y condiciones generales.

1. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar SNU Genérico Agroindustrial o Genérico de Equipamientos destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en el resto de SNU acogiéndose a este artículo. En consecuencia no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las condiciones generales de edificación del Título V de las presentes Normas.

### CAPITULO VII. VIVIENDA FAMILIAR

#### Artículo 126.— Vivienda familiar. Concepto y clasificación.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- a) Vivienda agraria: Aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
- b) Casería: Se entiende como tal al 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, en coto redondo o accesible desde el camino público, son una variedad de la vivienda rural a potenciar y proteger.

La presencia de edificios de este tipo no se señala como tal en los planos de zonificación y sí solo como dato informativo siendo preciso el informe de su subsistencia para que pueda conceptuarse como tal.

- c) Vivienda no agraria: Se entiende aquella 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 autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 138 del T. R. de la Ley del Suelo.

3. En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licencia, sólo actuará la prescripción en los supuestos que señala el artículo 249 del T. R. de la Ley del Suelo, quedando en situación permanente de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Para su legalización se exigirá la reforma del inmueble de modo que llegue a encajar en los modelos autorizados por estas Normas Subsidiarias.

4. El resto de las viviendas actualmente existentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan estarlo, aunque sus circunstancias lo justificaran, por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el artículo 137 del T. R. de la Ley del Suelo, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización, dentro de los límites fijados en estas Normas Subsidiarias.

*Artículo 127.— Usos vinculados a la vivienda familiar.*

1. Dentro del programa normal de la vivienda familiar se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y el encierro de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela; si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esa condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 metros.

2. Al analizar los distintos usos posibles, se ha señalado que una serie de ellos pueden convivir con la vivienda sobre la misma parcela. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos presentes deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará de la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.

*Artículo 128.— Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.*

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la legislación vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas. En el Parque Nacional de los Picos de Europa no se autorizarán viviendas de nueva planta fuera de los núcleos rurales.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de suelo.

2. Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc. serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

3. Las nuevas viviendas deberán contar con acceso rodado hasta el lindero de la finca donde se ubiquen, según las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas, artículo 119 de estas Normas.

4. Es obligatorio para la construcción de una nueva vivienda, que el terreno donde se asiente disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, y que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos. La solución de estos extremos deberá demostrarse antes de la concesión de la licencia.

*Artículo 129.— Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria.*

1. Tanto lo que hemos denominado como vivienda agraria como la quintana tradicional, tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria; y, por lo tanto, la convivencia en general junto a la vivienda de instalaciones clasificadas en los usos denominados como agricultura extensiva y ganadería vinculada al suelo. La ocupación de terreno para este caso de convivencia de los tres usos, o de tan sólo dos de ellos, se fija en un 10% de la explotación vinculada completa (con independencia de que sea en propiedad o en arriendo), no fijándose valor máximo para la ocupación sobre la parcela en la que realmente se asienten las edificaciones; debiendo cumplir, de todos modos, los requisitos de retranqueos y luces rectas fijadas en las condiciones de composición e higiene (Título III, capítulo).

En las quintanas, cuando una de estas viviendas se ubique sobre una parcela continua superior a 3.000 m<sup>2</sup>, se permitirá la construcción de otra vivienda dentro de dicha parcela siempre que mantenga una separación inferior a 50 metros medida entre sus puntos más separados con respecto de la vivienda primitiva. En caso de tratarse de parcelas de un mismo propietario separadas por camino público podrán ser consideradas a estos efectos como una única parcela.

Y ello, independientemente de la categoría del suelo no urbanizable en que se ubique la quintana, excepción hecha del suelo no urbanizable de especial protección donde estará prohibida la edificación residencial.

2. Junto a las instalaciones agropecuarias del tipo determinado en este artículo pueden agruparse varias viviendas que estén vinculadas a la explotación agropecuaria y no una sólo con un máximo de 3, siempre que se cumpla la relación de vinculación de terrenos exigida en la zona de SNU donde la agrupación se sitúe. No se determina ninguna condición especial de distancia entre las diferentes viviendas, que pueden llegar a realizarse adosadas entre sí o separadas. Deberá demostrarse, en todo caso, la existencia de la explotación agrícola para poder acogerse a este tipo de alternativa edificatoria, y la ocupación por edificaciones de la superficie de la explotación debe de seguir situándose por debajo del 10%. Se establece la limitación de un máximo de seis viviendas a edificar, así como la necesidad de realizar la inscripción registral de las fincas vinculadas con las edificaciones como indivisibles.

*Artículo 130.— Ampliación de viviendas existentes.*

1. Todas las viviendas actualmente existentes que no se encuentren fuera de ordenación, podrán ser ampliadas sin más limitaciones que las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la parcela edificable sea inferior a la señalada en estas Normas para nuevas construcciones, se incluyen en lo especificado

anteriormente las edificaciones destinadas a cuadra u otros usos que se quieren acondicionar como viviendas.

*Artículo 131.— Edificaciones auxiliares.*

1. Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, 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 50 m<sup>2</sup> de superficie construida ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m.

3. No obstante, se podrá autorizar la construcción de cocheras aisladas con las siguientes condiciones:

- Albergarán como máximo dos vehículos y su superficie construida máxima será de 50 m<sup>2</sup>.
- No se emplazarán nunca fuera del perímetro de delimitación de los Núcleos Rurales.
- Tendrán resuelto su acceso rodado por análogas condiciones que las exigidas para la vivienda.
- La distancia a eje de caminos será de 4 metros como mínimo.
- Retranqueo a linderos 3 metros mínimo salvo pacto de adosamiento mutuo.
- En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación.

TÍTULO IV

EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE DISPOSICION E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

SECCION I. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES

*Artículo 132.— Definición y condiciones generales.*

La disposición de las edificaciones se regula por medio de una serie de condiciones que determinan su forma, alturas, separaciones, y en general, sus relaciones con el terreno y con otras propiedades entre sí.

*Artículo 133.— Tipologías de la edificación.*

1. Se establecen dos tipologías básicas para las posibles edificaciones:

- Residencial.
  - Nave.
2. La tipología aquí denominada residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas, o, en caso de presentar una sola, el contar con altura generalmente inferior a 3,5 m. Por lo demás se presenta dividida interiormente en locales o piezas independientes, y esa división se acusa en la distribución de huecos en fachada; y en general, en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.

3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida básicamente por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura general equivalente al de más de una planta en uso residencial. La distribución de huecos y cubiertas responden a esa falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de los huecos o iluminaciones cenitales, y cubiertas de faldones simples y extensos.

4. La tipología denominada residencial no necesariamente se refiere o limita a ese tipo de uso. De hecho, deberá utilizarse ese modelo obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de nivel local, y hotelero en todos los casos. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.

5. La tipología de nave será la preferente utilizada en las actividades agrarias e industriales en general, y puede ser adecuada en dotaciones, comercio y relación de nivel municipal o supramunicipal.

*Artículo 134.— Relación entre las edificaciones.*

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en:

- Exentas, las que estando en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
- Adosadas, las que tienen uno o más de sus muros, en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, siendo en el resto de su perímetro exentas.
- En fila, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno.

2. El adosamiento entre edificaciones (siempre que sus utilidades no estén incursas en incompatibilidades o distancias mutuas obligatorias), es tema libre; y sujeto simplemente a pacto entre colindantes, en el caso de que se produzca sobre los linderos.

3. Cuando las edificaciones de una parcela se sitúan adosadas a algún lindero, el colindante puede adosarse a ellas sin necesidad de permiso del anterior, siempre que el que la superficie de superposición mutua no baje de dos terceras partes de la total del muro propio; y supuesto que la anterior no contara con servidumbre de luces, en cuyo caso deberán respetarse estas de cualquier modo.

(Continúa)

*Artículo 135.— Edificación tradicional.*

1. Se consideran como edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

*Artículo 136.— Edificaciones auxiliares.*

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, estas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, tanto en disposición como en tratamiento estético; no existe excepción, en este aspecto, para los cobertizos o tendejones, aún cuando presenten alguno de sus frentes, o todos ellos, abiertos.

2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella.

3. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares; vinculación registral en ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo de uso principal y sus edificaciones.

*Artículo 137.— Medida de la construcción.*

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a cargas exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presenta más de 1.80 de altura libre, en plantas, bajo cubierta con el techo inclinado.

2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja, en todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.

3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

*Artículo 138.— Alturas de la construcción.*

1. Se entiende por altura de la construcción a la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 m. para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.

3. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3,6 m. para la tipología residencial.

4. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5 m. con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

*Artículo 139.— Alturas y distribución interior de la edificación.*

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con un altura interior libre mínima de 2,5 m., salvo en rehabilitaciones que no sustituyan los forjados originales.

2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la que se determina para los edificios completos exteriormente.

3. En plantas bajo cubierta cuyo techo sea la propia cubierta inclinada, se admite la solución de altura libre variable según el faldón, con 1,50 m. como mínimo, y siempre que se alcancen al menos 2,75 m. en algún punto dentro del mismo local, con una altura máxima de 4 m.

4. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre.

5. El nivel de alero, en concreto, no tiene por qué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.

6. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

*Artículo 140.— Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.*

1. Al igual que en el cómputo de superficies, a efectos de la consideración de los locales como habitables, es indiferente su situación dentro de la edificación.

2. A efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condicio-

nes de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno.

3. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en posteriores artículos, y cumplir los parámetros dimensionales mínimos establecidos en las Normas de Diseño en Edificios destinados a vivienda, Decreto 62/1994, de 28 de julio. Consejería de Infraestructuras y Vivienda.

*Artículo 141.— Cubiertas.*

1. Las cubiertas serán normalmente inclinadas y con pendiente no superior a treinta grados 30° (57,74% de pendiente). Ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas.

En los núcleos rurales en el interior del Parque Nacional las cubiertas de los edificios de nueva planta serán de teja cerámica curva tradicional de color rojo.

2. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, que se demuestre la existencia de buhardillas o bajo cubiertas, se admite por encima del conjunto de la cubierta la existencia de tales elementos.

3. Se tipifican como buhardillas los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación, con los siguientes criterios dimensionales:

- Las dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,50 m. de ancho, y 1,50 m. de alto.
- La cumbrera de la buhardilla será horizontal, y la separación con otras, si hay varias, no bajará de 2,5 m.
- La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical en plano de fachada.
- La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que de frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, las correspondientes a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizadas los citados cuerpos.
- La buhardilla en la fachada principal, puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin superar nunca 1/3 de la fachada y siempre sobre el plano de fachada o galería, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

4. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente.

5. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas.

6. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto del caso en que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

*Artículo 142.— Luces rectas.*

1. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

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

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

- Linderos. Todos los huecos principales de locales habitables mantendrán una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio de esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el remate superior de la fachada situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y a la línea legal de cierre en los que abre sobre vía pública, a excepción de aquellos usos en los que existan alineaciones predefinidas.
  - Obstáculos verticales. Con otras edificaciones, dentro o fuera de la propia parcela y con cualquier obstáculo permanente interpuesto, sea de fábrica o sea el propio terreno, por razón de desnivel, el 100% de la altura medida desde el nivel del suelo del local al de coronación del obstáculo. En todo caso será como mínimo de 3 m.
  - Obstáculos inclinados. Cuando el obstáculo interpuesto frente al hueco sea el propio terreno, debido a la pendiente, la separación entre la fachada y el comienzo del talud será tal que las sucesivas distancias horizontales que se puedan ir tomando subiendo sobre la vertical del hueco sean siempre al menos iguales al desnivel entre la ladera y el suelo del local.
4. Cada nueva edificación está obligada, no sólo a mantener sus propias luces

rectas, sino a respetar las ya existentes en otras edificaciones, la que se proyecte actuará como obstáculo y deberá distanciarse en consecuencia.

5. Se admite la existencia de mirador o corredor acristalado, interpuesto entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior. En estos casos, la distancia de las luces rectas deberá medirse con relación al cerramiento exterior acristalado.

6. Se considerará mirador o corredor acristalado, a estos efectos, un local que cumpla con las siguientes condiciones:

- No superar en su dimensión perpendicular a fachada, los 1,50 m.
- Disponer del frente abierto a fachada, cerrado exclusivamente por acristalamiento en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas.
- Estar separado de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate, por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente.

7. Las luces rectas de los locales habitables no son renunciables, no pudiendo justificarse, por lo tanto, la edificación a menores distancias de las indicadas, aún cuando el usuario de la casa opuesta estuviera dispuesto a admitirlo.

#### Artículo 143.— Retranqueos.

1. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, terrazas y aleros, que sean superiores a 60 cms), una distancia a todo punto de los linderos, incluido el que separa de vía pública, al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate, y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste. El desnivel y la distancia deberán guardarse en todo punto del contorno de linderos, y se medirán perpendicularmente a éstos.

En el lindero de que frente a vía pública no se medirá a su posición actual, sino a la de retiro obligatoria para cierres, si ésta es diferente.

El retranqueo se suprime en los siguientes casos:

- Linderos con colindantes: Si existe acuerdo mutuo en tal sentido, o si el colindante ya estuviera adosado.
- Frente a vía pública: Si se trata de línea de edificación consolidada, dentro del núcleo rural.

2. Si una edificación cuenta con zonas o cuerpos de diferentes alturas, cada uno de ellos guardará los retranqueos que le correspondan separadamente.

3. El retranqueo, salvo en los casos de adosamiento que quedan descritos, no bajará de 3 m. ni de los específicamente fijados para usos concretos. Se medirá en proyección horizontal y se regulará por la proporción fijada en el punto 1 de este artículo, si resulta ser mayor que las aquí citadas.

### SECCION II. CONDICIONES HIGIENICAS

#### Artículo 144.— Iluminación.

1. Todos los locales o habitaciones habitables de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

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

3. Toda ventana principal, es decir, de las que forman la superficie obligatoria del apartado 1, estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

#### Artículo 145.— Ventilación.

1. Todas las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación, para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

### SECCION III. TRATAMIENTO DE PARCELA

#### Artículo 146.— Movimientos de tierras.

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de dos tipos:

- Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.

- Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger.

2. En el interior del Parque Nacional no se contempla la posibilidad de realizar movimientos de tierras fuera de los núcleos rurales, salvo obras de interés público o en casos debidamente justificados, siempre con autorización previa del Parque Nacional

3. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo NU EP es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

4. Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea ésta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

5. En interior de las parcelas y para el tipo de movimiento de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:

- Un desmote o terraplén no podrá tener una altura igual o superior a 3 metros medidos desde la base del talud o desmote.

La base de los terraplenes deberán retranquearse 3 metros a los linderos colindantes.

Los desmontes deberán retranquearse 2 metros a los linderos colindantes.

- En el caso de exigir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%. En puntos de topografía muy accidentada e implantación necesaria, podrán autorizarse otras soluciones más extremas, aportando documentación suficiente que garantice lo adecuado de la propuesta.

- Todo edificio situado en cualquiera de las fincas colindantes deberá separarse de la base o coronación de un desmote o terraplén una distancia mínima de 3 m.

- Los movimientos de tierra motivados por la realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

#### Artículo 147.— Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse preferentemente con los materiales y procedimientos tradicionales preexistentes y dominantes en la zona y en su defecto por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente. Con una altura que no rebase de 2 m. sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separa de una camino o vía pública, y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras comarcales y locales, cuando transcurren en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco. No se permitirán los cierres con alambrado de espino en ningún caso.

2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:

- Con una altura máxima de 1,50 m. sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u otros materiales que sean revocados exteriormente.

Se prohíben los aparejos de bloques de hormigón y ladrillos vistos.

- Por encima de la altura de 1,50 m. puede disponerse hasta 2,50 m. de altura, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando la edificación forme parte del compacto de un núcleo rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute de los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

- Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar dis-

tancias y retiros que determina la Ley de Carreteras y el Reglamento de 8 de febrero de 1977, y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias, número 288, del 13 de diciembre de 1986), así como:

- a) En caminos, la mayor entre 3,5 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento; en los casos de cierre diáfano provisional o precario de estacas con alambre 1 m. al borde.
5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cierres se regulan de modo especial, que se especifica al tratar de ese tipo de Suelo No Urbanizable. Dentro de los Núcleos Rurales, de cualquier modo, toda vía pública se considera al menos como camino, y nunca como dimensión mínima, en todas las vías no señaladas como carreteras.
6. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido revestidos exteriormente con revocos, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto.
7. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.
8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m. y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.
9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres metros del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.
10. Los cierres de fincas en el interior del Parque Nacional serán preferentemente a base de setos vivos de matorral o arbolado o de mampostería de piedra caliza. En los núcleos rurales se debería estudiar una tipología más concreta que la señalada en las normas, acorde con criterios de estética adecuados.

#### SECCION IV. CONDICIONES ESTETICAS

*Artículo 148.— Condiciones estéticas.*

##### COMPOSICION ARQUITECTONICA.

1. Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, se ajustarán a la estética de las mismas tipologías de modelos tradicionales existentes en el Concejo de Cabrales.
2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con ese modelo por medio de la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.
3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

*Artículo 149.— Relación de las condiciones de estética.*

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.
2. Se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de los caminos o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

##### 3. Condiciones generales:

- a) Las construcciones deberán adecuarse al entorno respetando básicamente los siguientes conceptos:
  - a.1. Tipología tradicional.
  - a.2. Color y piel.
  - a.3. Sistemas o formas tradicionales de implantación.
  - a.4. Topografía existente.
  - a.5. Escala tanto en altura como en planta.
- b) Los materiales que se recomiendan son:
  - b.1. Fachadas: pintura o piedra del lugar.

- b.2. Cubiertas: serán de teja cerámica curva y también teja mixta con honda grande de color rojo.
- b3. Interior: libre.
- b4. Planta baja: formará necesariamente unión formal con el resto de la fachada, tanto si la construcción afecta a todo el edificio o sólo a esta planta. Es necesario por tanto que el Proyecto Técnico contemple este aspecto.
- c) Podrá, no obstante, ser posible la realización de nuevas arquitecturas de carácter singular, que no se ajuste a lo descrito en estas ordenanzas, siempre que estén proyectadas con la calidad y respeto que merece el medio donde se enclavan. Su tramitación debería contar con el visto bueno de la CUOTA y del Ayuntamiento.
- d) Los vuelos de las edificaciones serán de materiales ligeros (madera, cristal y hierro). En este sentido no se podrán volar forjados cerámicos sin reducir adecuadamente su canto final.
- e) Las cubiertas serán inclinadas, con encuentros regulares no pudiendo aparecer encuentros verticales, salvo la aparición puntual de alguna buhardilla con las características de las del entorno y pensada exclusivamente para procurar la integración formal.
- f) La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la posibilidad del aprovechamiento del bajocubierta si se cumplen los requisitos de los artículos concordantes.
- g) Las edificaciones como máximo y en composiciones en fila, tendrán un frente unitario de 21 m.
- h) La cubierta tendrá como máximo 30° de inclinación a no ser que siga la inclinación justa de uno de los colindantes tradicionales.
- i) Vuelos permitidos dentro de la propia parcela:
  - i.1. Galería: altura total de suelo a techo, vuelo máximo 1m. y longitud mínima 2 m.
  - i.2. Balcones: ancho máximo 1,5 m., vuelo máximo 0,60 m. Composición de la carpintería y de los herrajes: vertical.
  - i.3. Miradores: descritos en el artículo 142.6.
- j) La edificación guardará en los casos que así lo permita la Norma, cornisa con cualquiera de los edificios colindantes tradicionales (si es edificación entre medianeras).
- k) La edificación tendrá la planta baja a 1,5 m. como máximo de la cota media del camino. Se permiten viviendas en planta baja.
- l) Los edificios dotacionales deberán guardar en lo posible estas condiciones, pero en determinados casos dado su carácter público y singular podrán tener una composición unitaria.
- m) No se permitirán medianerías al descubierto debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachadas.
- n) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas.
4. Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

En el interior del Parque, además se cumplirán las medidas siguientes:

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianeras y paredes unidas al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Se pondrá especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Se prohibirá la utilización en las fachadas e instalaciones colores fosforescentes o chillones, así como elementos metálicos o de plástico que produzcan brillos, a no ser por causa justificada. Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio: depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Del mismo modo no serán visibles, siempre que sea posible, las líneas de conducción eléctrica y telefónica, así como las antenas de televisión y radio.

*Artículo 150.— Construcciones prefabricadas.*

Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas. No se permiten construcciones prefabricadas para uso como vivienda en el interior del Parque Nacional.

1. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, debe-

rá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y cumplir las condiciones del Acuerdo CUOTA de fecha 13 de abril de 1994.

*Artículo 151.— Publicidad.*

1. La publicidad de rótulos con el nombre o contenidos enunciativos de las actividades comerciales y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. No se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

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

4. Los rótulos no tendrán materiales ni colores disonantes. Su dimensión máxima será de 0,40 m. de largo x 0,60 m. de alto pudiéndose realizar en voladizo y siempre sobre plantas bajas comerciales.

5. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

*Artículo 152.— Emplazamiento de las edificaciones.*

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Título, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

*Artículo 153.— Generalidad de las Condiciones Estéticas.*

1. Todos los actos sujetos a licencia en el SNU son objeto de las presentes Condiciones Estéticas, conforme al artículo 138 del T. R. de la Ley del Suelo.

2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 244 del T. R. de la Ley del Suelo, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

## TÍTULO V

### CATEGORÍAS DE SNU CONDICIONES PARTICULARES DE USO

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 154.— Categorías de SNU Suelo No Urbanizable.*

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de SNU:

a) SNU EP - DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

1. SNUEP (PM) - Pastizal de montaña.

2. SNUEP (M) - Majada.

3. Delimitación Parque Nacional de los Picos de Europa.

b) SNU IA - DE INTERÉS AGRÍCOLA.

c) SNU IV - DE INTERÉS DE VEGA.

d) SNU IF - DE INTERÉS FORESTAL.

e) SNU GE - GÉNÉRICO DE EQUIPAMIENTO.

f) SNU GI - GÉNÉRICO INFRAESTRUCTURAS

g) SNU NR - NÚCLEO RURAL.

1. SNU NR(P) - NÚCLEO RURAL PROTEGIDO.

2. Se delimitan y recogen como hecho existente el núcleo rural el cual constituye una categoría específica del SNU.

3. La presente división en categorías, se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona.

#### CAPÍTULO II

#### SNUEP. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

*Artículo 155.— Concepto y definición de las áreas de Especial Protección.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección a los efectos de estas Normas, aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales, así como aquellos que se encuentren en el interior del Parque Nacional y no se incluyan en las zonas previstas en el PRGU como "Zonas de Asentamientos Tradicionales".

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijarán en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

3. Su situación y extensión quedan reflejadas en los mapas de zonificación escala 1:10.000 con la abreviatura SNUEP.

4. Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del concejo de Cabrales son:

a) Protección de la vegetación arbolada, fundamentalmente hayedos, castañedos y bosquetes mixtos.

b) Protección de la vegetación de ribera.

c) Protección kárstica (dolinas, lapiaz, cuevas y cuetos), en zona de montaña.

d) Protección de paisajes kársticos utilizados por el hombre como majadas y pastizales de montaña.

e) Protección en torno a edificios catalogados.

f) Espacios protegidos con carácter preventivo.

*Artículo 156.— EP. Normas de protección de carácter general.*

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que deba protegerse, natural, ecológico o paisajístico, cultural o agrario.

2. Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades, evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas: agricultura extensiva, horticultura y ganadería extensiva (pastoreo), y evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Se permite el uso tradicional de las cabañas y cuadras existentes, agrupadas en las distintas majadas del concejo, autorizándose únicamente las obras de reconstrucción y mejora de las mismas, utilizando los criterios estéticos y materiales tradicionales.

Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura, urbanización o cambio de uso, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3. Usos autorizables. La repoblación forestal de conservación y la regeneración arbórea exclusivamente con especies autóctonas.

La construcción de cuadras y edificaciones con uso ganadero y pastoreo en edificaciones existentes de menos de 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, o donde haya fincas que se encuentren cerradas para uso ganadero.

Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

4. Usos prohibidos. Quedan prohibidos en estas áreas todos los restantes usos posibles. La implantación de vivienda familiar, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y cualesquiera otra construcción o edificación de las previstas o no como posibles en estas Normas.

No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc., ni extracciones ni canteras.

5. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de SNU EP, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

*Artículo 157.— Normas de protección de carácter particular.*

Los espacios propuestos para ser protegidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, Parque Nacional de los Picos de Europa, se incluye en esta categoría de Suelo, sin perjuicio de la delimitación definitiva, como garantía de protección preventiva.

A continuación se desarrolla el modo de realizar la protección de las distintas áreas que reúne cualquiera de los valores antedichos, aún cuando ellos se sitúen en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

1. Manchas forestales. Se trata de las manchas forestales atlánticas o mediterráneas cuya supervivencia está amenazada por los procesos de erosión de carácter fundamentalmente antrópico y que por ello mismo deberán ser protegidas. Esta subcategoría acoge los bosquetes de encinas, castaños en los niveles más bajos del concejo y las manchas residuales de hayas localizadas por encima de los 400 m. Las explotaciones de maderas y leñas en el interior del Parque Nacional estarán reguladas por sus instrumentos de gestión (PRUG). Asimismo la caza y la pesca se consideran usos incompatibles con el criterio del parque.

a) Se permite la explotación forestal, por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayuda, del bosque natural, según los planes de legislación correspondiente.



- b) Se permiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.
- c) Se permitirán asimismo el recreo y ocio pasivo, así como la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.
- d) Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.
- e) Se prohíben los restantes usos, no sujetos a las normas de la legislación forestal.
- f) La tala se considera acto sujeto a licencia.

2. Protección kárstica. Los elementos del relieve kárstico tienen cabida en esta subcategoría en razón de sus especiales valores naturales, confiriéndole, un interés particular, y por ello, se considera que necesitan una protección paisajística acentuada.

Por otra parte, al tratarse de elementos clave en la comunicación de galerías subterráneas y la superficie, jugando un papel fundamental en la contaminación de las aguas. Las normas a seguir en esta zona son similares a las de las zonas anteriores y no hay usos permitidos ni autorizables.

3. Protección Histórico-Cultural. Según la clasificación de usos de estas Normas, los permitidos en esta zona son la agricultura extensiva y la ganadería vinculada a la explotación del suelo, debiendo situarse sus edificaciones propias fuera de la zona aquí descrita. No se contemplan usos autorizables o incompatibles, quedando simplemente prohibidos los que no se han citado como permitidos.

Asimismo, y debido a la imposibilidad de delimitar las áreas, así como, las características especiales de protección de algunas de éstas, se detallan a continuación los siguientes ecosistemas con el fin de preservarlos de un deterioro irreversible:

- a) Protección Ecológica. Incluye este grupo de zonas tanto a los cursos de agua que tengan asociado vegetación de ribera, las cabeceras de arroyos, las comunidades vegetales muy frágiles por las condiciones del medio (conservación forestal y de cauces), y los rodales de bosque autóctono.

Se recomienda el favorecimiento sin restricciones de la vegetación propia de las riberas de los cursos de agua, especialmente en los tramos de cabecera, por la trascendencia que tienen en la defensa contra la erosión y la diversidad que confieren a un paisaje cada vez más desprovisto de vegetación arborea.

Los usos permitidos en estas zonas son la agricultura, la ganaderías y los forestales.

- b) Protección de Recursos Hídricos. Se incluyen en este apartado de protección a los cauces distintos de los contenidos en la zona de protección kárstica y, por lo tanto, situados en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

Las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúan a una distancia de protección inferior a la de 100 m. en proyección horizontal a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, lagos y lagunas, serán actos sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.

Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante.

- c) Singularidades Paisajísticas: Son elementos o particularidades del paisaje, o de belleza o rareza singulares como peñones, piedras o árboles singulares de edad y porte extraordinarios, cascadas, desfiladeros y elementos de valor geomorfológico. Es muy difícil su catalogación.

Como norma para su preservación, se fija la obligatoriedad de establecer una zona de respeto o defensa, que consiste en una zona exterior de 100 m. entorno al elemento a proteger.

En la zona de defensa se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda transformar el entorno.

**Artículo 158.— Cauces Públicos, concepto, definición y régimen particular de usos.**

1. Se consideran SNU de EP todos los cauces públicos.
2. En los bienes integrados en el Dominio Público Hidráulico, así como su zona de servidumbre y policía (5 y 100 metros desde las márgenes de los cauces públicos

respectivamente), establecidos en la legislación vigente en la materia, Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su reglamento, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, además de las limitaciones de uso, establecidas en las presentes Normas, toda modificación de las condiciones naturales de las rasantas, del arbolado o la vegetación natural, del curso de agua, o toda extracción de áridos o edificación, estará sujeta a previa autorización administrativa, que será otorgada por la Confederación Hidrográfica del Norte de España. La intervención en los cauces del interior del Parque Nacional, está sujeta a autorización por parte del propio Parque Nacional.

3. Lagos y lagunas: Se considera de protección integral, por lo que será de aplicación el régimen de usos expuesto para Singularidades Paisajísticas y exigirá autorización expresa toda actividad que pueda producir contaminación con vertidos directos o indirectos.

### CAPITULO III

#### SNUA. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA

**Artículo 159.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés agrícola.**

1. Está constituido por aquellos terrenos cuyo interés principal estriba en su vocación productiva, agrícola (cultivos y praderas).

En este tipo de suelo se tolerará la ubicación de las edificaciones necesarias para el mantenimiento actividad productiva, estableciéndose sus dimensiones máximas en función del correcto dimensionamiento de las explotaciones.

2. Las zonas planas, que tradicionalmente han sido tierras de gran rentabilidad tanto desde el punto de vista agrícola como ganadero.

3. Se trata de tierras fértiles puestas en cultivo parcialmente y definidas a través del mapa de los usos de suelo y de vegetación. Se compone del conjunto de tierras de labor y praderas.

4. Zonas generalmente relacionadas con núcleos rurales de montaña, ya deforestadas antaño para uso de huertos, cultivos, etc.

5. Son las unidades más importantes con vistas a la conservación de los valores productivos, por lo que se consideran excluyentes para la implantación de instalaciones estantes o de cualquier actividad que suponga riesgo para este recurso. Sería muy deseable el desarrollo de campañas de orientación sobre la rotación más idónea de los cultivos, la conveniencia de emplear los abonos orgánicos naturales y la limitación de los recursos sintéticos a las necesidades imperiosas de tratamiento de algunos suelos, las luchas contra las plagas o los riesgos derivados del empleo de pesticidas o herbicidas.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IA.

**Artículo 160.— SNU IA. Normas de carácter general.**

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

2. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, (coníferas y eucaliptos).

3. En las áreas o polígonos donde se haya efectuado una Concentración Parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

**Artículo 161.— SNU IA. Régimen particular de usos.**

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

- a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- b) Actividades agrícolas en sus modalidades extensiva e intensiva.
- c) Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación, (viveros e invernaderos).

2. Usos Autorizables:

- a) Piscícola.
- b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.
- c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.
- d) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.
- e) Equipamientos especiales: Cementerios.
- f) Vivienda familiar de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

Altura: 2 plantas y 7 m. de máximo.

Si es una vivienda agrícola de nueva construcción, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

- f.1 Superficie edificable mínima de 2.500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> vinculados de terreno.
  - f.2 Disponer en todo caso de suficiente suelo agrícola para garantizar la explotación agrícola.
  - g) Uso agrohostelero (casas de aldea, albergues de turismo rural, etc.), que estén regulados por algún régimen normativo del Principado de Asturias, y que estén vinculados a una explotación agrícola preexistente a la entrada en vigor de estas normas de la que siempre será complementaria.
3. Usos Incompatibles:
- a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.
  - b) Industria Vinculada al Medio Rural: Talleres de Automóviles, Depósitos al Aire Libre y otras Industrias transformadoras.
  - c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones a Nivel Local y Municipal, Comercio Local y Municipal, Relación Nivel 1, Hotelero Nivel 1 y Campamentos de Turismo.
  - d) Equipamientos Especiales: Mataderos y Vertederos.
4. Usos Prohibidos:

Todos los demás, en especial la vivienda de segunda residencia, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrá autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a Usos Incompatibles.

#### CAPITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES DE VEGA

*Artículo 162.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés de vega.*

Constituido por las vegas aluviales de los ríos Cares y Casaño.

1. Estos terrenos combinan un alto interés tanto desde el punto de vista productivo como desde el punto de vista paisajístico; además, entrañan riesgos de inundación. Por todo ello su régimen de usos será similar al suelo no urbanizable de interés agrícola, pero más restrictivo en cuanto a los usos que impliquen edificación.

2. Se trata de zonas provistas de suelos de gran productividad, de suaves pendientes, o incluso llanos ricos en nutrientes, con abundancia de elementos finos de origen aluvial o de la transformación de sustrato calizo, con humedad suficiente en todo el año, etc. Deben dedicarse a los aprovechamientos agrícolas y ganaderos, como se viene haciendo tradicionalmente (maíz, patatas, nabos, forrajeras en general, y en las exposiciones más favorables, hortalizas de primor: guisantes, habas de diversas clases, zanahorias, tomates, etc.).

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000, con la abreviatura IV.

*Artículo 163.— SNU IV. Normas de carácter general.*

1. En esta categoría se han incluido las vegas propiamente dichas, es decir, aquellas tierras llanas, bajas y fértiles situadas a ambos márgenes del río y aquellas otras que bordean los cursos altos aún salvando pendientes superiores al 15%, siempre que exista en ellas un uso agrario del suelo. Estas áreas, por su alto valor agrícola y por su escasez en un territorio muy accidentado, deben ser protegidas de usos no agrícolas que pueden resultar irreversibles.

2. Las zonas de vega, con unos suelos planos y muy ricos, deben tener un uso exclusivamente agrícola, conduciendo las edificaciones hacia zonas marginales de aquellas como las bajuras de los montes y en las zonas de valle no productivas, donde aflore la roca viva.

*Artículo 164.— SNU IV. Régimen particular de usos.*

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

Los mismos que se asignan al SNU IA.

2. Usos Autorizables:

- a) Piscícola.
- b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.
- c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

#### CAPITULO V

##### SNUIF. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

*Artículo 165.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Interés Forestal.*

Constituido por suelos que presentan características de naturaleza química o topográfica poco adecuadas para el uso agrícola o ganadero.

Presentan un estado de deterioro importante, aunque su mayor interés no reside en la actualidad en el aprovechamiento que de ellos se hace, sino en su papel ambiental en cuanto al paisaje cultural del que forman parte. Como modo de optimizar el aprovechamiento del espacio, así como por constituir biotipos que suponen refugios para la fauna.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IF.

*Artículo 166.— SNU IF. Normas de carácter general.*

En este tipo de suelo, el objetivo será la creación de masas de Bosque Autóctono y Bosque Protector, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado. Se permite la tala por entresaca, sujeta a los programas que aseguren la renovación natural o siempre que, con repoblaciones adecuadas, se mantenga su carácter protector. Se prohíbe expresamente la repoblación con especies no autóctonas de crecimiento rápido (coníferas y eucaliptos).

*Artículo 167.— SNU IF. Régimen particular de usos.*

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Forestales: Se permite la explotación forestal exclusivamente por entresaca y sujeta rigurosos programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayudada, del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente. las talas se considerarán actos sujetos a licencia y estudio de Impacto Ambiental.

b) Ganaderos: Ganadería vinculada a la explotación del suelo o Extensiva.

2. Usos Autorizables:

- a) Forestales: Regeneración Arbórea.
- b) Piscícolas.
- c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.
- d) Equipamientos especiales: Cementerios.
- e) Infraestructuras: Comunicaciones: Nuevas Vías de Comunicación.  
Tendidos Aéreos: Eléctricos de Baja y Media Tensión y Tendidos de Teléfono.

3. Usos incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

4. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

#### CAPITULO VI

##### SNUGE. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE EQUIPAMIENTO

*Artículo 168.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U Genérico de Equipamiento.*

1. Son lugares muy concretos, localizados expresamente para albergar las infraestructuras que satisfagan la demanda colectiva del concejo.

2. Estos lugares, junto con los núcleos y conjuntos de edificios aislados constituirán la base sobre la que se articula la oferta turística, evitando la dispersión por el territorio.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUGE.

*Artículo 169.— SNUGE. Normas de carácter general.*

1. Serán posibles, en general, usos vinculados al deporte, la sanidad, la hostelería y los espacios de ocio.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la propiedad pública del suelo, que permitirá implantar determinados equipamientos colectivos y por otro, su vinculación con espacios de alto interés estratégico turístico.

*Artículo 170.— SNU GE. Régimen particular de usos.*

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

## 1. Usos Permitidos:

- a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- b) Actividades agrícolas en su modalidad extensiva.
- c) Comercio: Local y Municipal.

## 2. Usos Autorizables:

- a) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de Nivel Local y Municipal.  
Dotaciones de Ocio + edificaciones auxiliares.
  - b) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.
  - c) Hotelero: Nivel 1.
  - d) Campamentos de Turismo.
  - e) Piscícola.
  - f) Transportes: Nuevas Vías de Comunicación.
  - g) Equipamientos especiales: Cementerios.
3. Usos Incompatibles:
- a) Relación: Relación Nivel 2. Supramunicipal.
  - b) Hotelero: Nivel 2.
  - c) Industrias: Vinculadas al Medio Rural.
  - d) Comercio: de ámbito Supramunicipal.
4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

**CAPITULO VII****SNUI. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS**

*Artículo 171.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Infraestructuras.*

1. Son los espacios determinados para albergar usos de instalación de la industria relacionada con el medio rural, así como otras edificaciones (de almacenaje, talleres, etc.), que han de ser debidamente localizadas para reducir los impactos visuales sobre el territorio en lo posible.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la proximidad a las vías de comunicación, al ser altamente dependiente de ellas; y por otro, su vinculación a la capital municipal, por constituir ésta el principal foco de actividad económica.

3. Se considera SNU de Infraestructuras aquel que se haya afectado por alguna de infraestructuras definidas en el Capítulo V del Título III de las presentes Normas.

4. El régimen particular de usos que corresponde a este tipo de suelo, así como las condiciones para la instalación de otras nuevas, se encuentra recogido en el mencionado Capítulo VI del Título III, al que habrá que remitirse.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUI.

*Artículo 172.— SNU de Infraestructuras (Polígono Ganadero).*

Además de las determinaciones anteriores, Las Normas definen una subcategoría de esta tipología que se denomina: Polígono Ganadero y/o Industrial. Y se refiere a aquellos terrenos situados en las cercanías de los núcleos urbanos pero que reúnen todas las condiciones para albergar un pequeño polígono ganadero donde deberán ubicarse las naves destinadas a estabulación o almacén agrícola, parte de las cuáles corresponderán a las que se generen por la supresión de estas actividades de los núcleos de población. En este sentido, y dado que la urbanización e instalaciones complementaria en estos terrenos precisará de determinaciones más exhaustivas que las señaladas en estas Normas; se requerirá, con carácter previo a la edificación en el ámbito, la redacción de Planes Especiales que regulen todas las características de las edificaciones, urbanizaciones e instalaciones complementarias.

Habida cuenta de la escasez de suelo destinado a usos productivos relacionados con la industria de transformación, será posible la convivencia de los usos anteriores con otros de pequeñas industria limpia, para lo cual en el documento del Plan Especial se establecerán las condiciones de relación entre ambos usos.

Con independencia de lo anterior, en la tipología de Infraestructuras podrá admitirse uso de venta de combustible siempre que se realice con carácter previo un Plan Especial donde se definirán las características de la instalación y su relación con el entorno, la resolución de las conexiones viarias con el sistema viario y las medidas correctoras para garantizar la seguridad medioambiental del entorno y por último las contraprestaciones urbanísticas que puedan determinarse por el Ayuntamiento.

*Artículo 173.— SNU I. Normas de carácter general.*

1. Las edificaciones de posible implantación en esta categoría de suelo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima construida: 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Altura máxima: 7 m. al alero.
- c) Acceso obligatorio a viario interno de servicio.
- d) Los edificios tendrán necesariamente cubierta de teja cerámica curva y mixta o chapa metálica roja o similar. Paramentos exteriores terminados con cargas pintadas o mampostería de piedra natural. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado.
- e) Las restantes condiciones generales de edificación se especifican en el Título IV de las Presentes Normas.

**CAPITULO VIII****SNUNR. SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL****SECCION I. CONDICIONES GENERALES**

*Artículo 174.— Definición de núcleo rural.*

1. A los efectos de estas normas, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, sobre la que se produce un asentamiento de población consolidado y concentrado, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.

2. Serán considerados como Núcleos Rurales, a los efectos de estas Normas los pueblos diferenciados existentes en el Concejo, los cuáles se relacionan en el artículo siguiente.

3. La determinación de los Núcleos Rurales, se realiza en base a un estudio intencionado de llevar el crecimiento y asentamiento de un núcleo de una dirección determinada, conforme a las condiciones que se exponen en los apartados siguientes.

4. No se considera Núcleo Rural a los conjuntos de viviendas (entre tres y seis), cuadras y hórreos de varias caserías que configuren una "quintana" las cuáles se regularán conforme a las determinaciones urbanísticas descritas en el capítulo VII del Título III.

5. Los núcleos rurales catalogados en el concejo de Cabrales son dieciocho, desarrollados en su mayor parte a escala 1/2.000 y que figuran representados en el mapa 1/10.000.

*Artículo 175.— Catálogo de Núcleos Rurales.*

1. Ortiguero.
2. Escobal.
3. Canales.
4. La Molina.
5. Pandiello.
6. Puerta.
7. Asiego.
8. Berodia.
9. Iguanzo.
10. Río.
11. Arangas.
12. Tielve.
13. Sotres.
14. Camarña.
15. El Castillo.
16. Bulnes.
17. Poo.
18. Cares.

**SECCION II. ORDENACION URBANISTICA**

*Artículo 176.— Criterio para la ordenación de los Núcleos Rurales.*

1. La ordenación de los NR se basa en la determinación de los elementos conformadores que a continuación se definen:

- a) Perímetro de delimitación: Línea poligonal quebrada que delimita cada NR. Se apoya normalmente en el parcelario, edificaciones, infraestructura viaria o elementos naturales claramente reconocibles. Se excluye el término de zona de influencia, pues consideramos que contradice la esencia de la forma tipológica existente de núcleo denso y compacto.
- b) Línea de edificación: Allí donde exista, es la alineación obligatoria, normalmente a viario, sobre la que deben apoyarse las edificaciones de nueva planta al menos en uno de sus vértices, consiguiendo de esta forma acercarse a la

estructura espacial libre y al mismo tiempo compacta característica de los asentamientos tradicionales. Se otorga cierta libertad para buscar un correcto soleamiento y alejarse de las rígidas alineaciones estrictamente lineales.

Aunque la Línea de Edificación se sitúe en el borde de viario, será necesario respetar los retranqueos mínimos fijados para cada categoría de vial.

En todo caso, se admitirá un retranqueo máximo de 3 m. sobre la Línea de Edificación.

Si no existe Línea de Edificación en una parcela, se permitirá la libre disposición de la edificación sobre la misma respetando los retranqueos mínimos a viario y parcelas colindantes.

*Artículo 177.— Posibilidades de edificación y condiciones particulares de las mismas en los Núcleos Rurales.*

1. No se establece Parcela Mínima dentro del Área delimitada.

2. Las medidas dispuestas en este artículo se refieren a la superficie interior del perímetro de Delimitación del Núcleo Rural.

3. Las edificaciones preferentemente serán aisladas. No obstante, si existiesen viviendas adosadas a linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas como edificaciones entre medianeras, edificaciones adosadas propiamente (es decir, con un solo lindero adosado), o como edificación exenta con consideración de adosada.

4. Aquellas actuaciones entre medianeras de un continuo de edificaciones tradicionales, deberán respetar la alineación preexistente, al menos, en plantas de piso, permitiéndose el retranqueo de la planta baja.

La nueva edificación, podrá alcanzar la línea de cornisa de los edificios tradicionales a los que se adosa, siempre que las dos terceras partes de los edificios del asentamiento alcancen esa altura.

En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías totalmente vistas.

En este caso, el proyecto técnico deberá reflejar conjuntamente en los alzados los correspondientes a los edificios colindantes.

5. La dimensión máxima de la línea continua de fachada se establece en 30 metros, por lo que será obligada la prevención de retranqueos y quiebros que rompan visualmente la continuidad del conjunto.

6. Para que un predio sea edificable necesariamente habrá de tener frente a viario, o estar circundado completamente por otros que dispongan de frente a él, cualquiera que sea la categoría del suelo a la que éstos pertenezcan y que la servidumbre de paso para el acceso sea posible su pavimentación.

7. El retranqueo mínimo a linderos, salvo adosamiento por preexistencia o pacto entre las partes, será de 3 metros o el 50% de la altura de la edificación si es mayor medidos a la fachada cuando el alero no supere los 60 cm., si no deberá medirse entre el extremo más saliente de éste y el lindero.

8. Los cierres que se construyan con frente a camino o carretera guardarán un retranqueo mínimo análogo al de las edificaciones para las diferentes categorías de viario conforme al artículo 147 de estas mismas NN.SS.

9. Se consideran autorizables las edificaciones con un máximo 3 plantas, si esta altura se presenta, al menos, en las dos terceras partes de los edificios del Núcleo, pero en ningún caso se podrán superar las dos viviendas por edificio. En el interior del Parque Nacional no se supera en los edificios de viviendas las dos alturas.

10. Dentro de un asentamiento rural deberán establecerse servicios de suministro de agua, energía eléctrica y acceso, así como los de asentamiento y depuración colectivos.

11. En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento suficientemente justificadas.

12. Se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.

*Artículo 178.— Parcelaciones en Núcleos.*

1. Dentro de un NR a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG, se podrán segregar las fincas, siempre que en la parcela resultante se pueda construir una vivienda de dimensiones mínimas y se respeten los retranqueos correspondientes a vías públicas y parcelas colindantes. Parcela mínima 600 m<sup>2</sup> y número máximo de parcelas se establece en 4. Las fincas resultantes de la parcelación no podrán diferir en más de un 25% de superficie entre la menor y la mayor superficie.

2. Se permite el cambio de uso, de edificación tradicional agrícola o ganadera a vivienda familiar o actividades hosteleras reguladas en los artículos 112, 113 y 114, (si se cumplen los requisitos de las mismas), introduciendo a nivel formal las modificaciones necesarias para conseguir la correcta habitabilidad de los nuevos espacios.

3. Con carácter general, toda vivienda de nueva planta o producto de reforma de una antigua, deberá cumplir, además de las condiciones generales de edificación que se recogen en el Título IV de estas Normas, las condiciones que se fijan para las viviendas de protección oficial y las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, Decreto 39/1998, de 25 de junio, de la Consejería de Fomento.

4. Parcelaciones.

a) Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

b) Fuera de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

c) Excepcionalmente se permite la segregación cuando se trate dividir la cosa común adquirida a título lucrativo, tanto "mortis causa" como "inter vivos", siempre que, en este último caso, el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquiriente por relación de parentesco por consanguinidad o afinidad. En todo caso la segregación cumplirá los requisitos exigidos en la legislación agraria en vigor; es decir, las fincas resultantes tendrán una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, que es la señalada en la Consejería de Medio Rural y Pesca 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola, o 100.000 m<sup>2</sup> para el caso de fincas emplazadas en suelo no urbanizable de interés forestal por su excepcional valor, superficie mínima señalada por el citado Decreto para la Unidad Mínima de Cultivo Forestal. No obstante lo anterior, se podrán autorizar, por la Consejería de Medio Rural y Pesca, Unidades Mínimas de Cultivo diferentes a las anteriormente señaladas, y, por tanto, divisiones de fincas con superficies inferiores, cuando la segregación tenga por objeto el ejercicio de actividades que no guardando relación con la explotación de la tierra, hayan de emplazarse en el ámbito rural y, en tal sentido, vengam contempladas en el planeamiento urbanístico y territorial, o cuando, en materia de montes, se justifique, a medio del correspondiente Plan de Explotación, que tanto la parcela a segregar como la matriz residual, dispongan de la superficie suficiente para mantener alguna plantación forestal específica cuyos rendimientos puedan resultar satisfactorios.

5. Parcelación en núcleos.

a) Las prescripciones señaladas en el artículo anterior no regirán para los terrenos sitios en el interior de los núcleos rurales en los que sí se permitirá la parcelación y edificación conforme a las presentes normas, a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG.

b) Formalmente y al objeto de solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal para la parcelación de terrenos incluidos en estos núcleos rurales, se deberá presentar el correspondiente proyecto de parcelación en suelo no urbanizable suscrito por técnico competente, en el que se desarrollará, a través de la correspondiente memoria descriptiva, la parcelación a realizar describiéndose la superficie y linderos de la finca matriz y superficie y linderos de la finca o fincas segregadas y descripción, si a ello hubiere lugar del resto de la finca matriz, acompañado todo ello de la correspondiente documentación grafiada. Asimismo, se justificarán los accesos a las fincas a vial público y el saneamiento de las parcelas. No se podrá otorgar ninguna licencia de construcción sin que esté suficientemente garantizada mediante cualquiera de los sistemas habitualmente utilizados: Aval bancario, afección real o de las fincas al cumplimiento de las cargas, etc.

6. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de una división de fincas cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento y, con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en los artículos precedentes.

7. Teniendo en cuenta que las normas de derecho público, como son las presentes negociales jurídico-civiles o privados, la segregación de terrenos que no cumpla la presente normativa tendrá efectos puramente civiles, no precisando licencia, bien entendido que en la finca o fincas segregadas o resultantes no se podría edificar ni agruparse posteriormente a otra u otras con estos fines, debiendo inscribirse la carga de la inedificabilidad en el Registro de La Propiedad.

*Artículo 179.— Régimen particular de usos en los NR.*

1. Usos permitidos: (ver artículo de Estabulación).

a) Ganadería Extensiva + edificaciones exclusivas hasta 100 m<sup>2</sup>.

b) Con carácter transitorio, se permitirán por un periodo de 4 años, hasta que se implanten los polígonos ganaderos, las estabulaciones actualmente existentes en el interior de los Núcleos. A partir de este plazo no se permitirá ningún tipo de estabulación de ganado porque deberían haberse trasladado a las zonas previstas para estos usos, siendo de aplicación el régimen disciplinario de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado para los usos fuera de Ordenación.

## 2. Usos Autorizables:

- a) Vivienda familiar: Con las condiciones impuestas en los artículos anteriores.
  - b) Comercio: Local y Municipal.
  - c) Industrias vinculadas al medio rural: Talleres Artesanales.
  - d) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.
  - e) Hotelero: Nivel 1.
  - f) Actividades al servicio de las Obras Públicas.
  - g) Infraestructuras: Transporte: Nuevas vías de comunicación.
3. Usos Incompatibles:
- a) Ganadería Intensiva: Las menores de 50 m<sup>2</sup> estarán sujetas al artículo transitorio anterior.
  - b) Agricultura Intensiva: Viveros e invernaderos.
  - c) Piscícola.
  - d) Industrias extractivas: Canteras y Actividades Míneras.
  - e) Industrias vinculadas al medio rural: Depósitos al Aire Libre.  
Otras Industrias Transformadoras.
  - f) Equipamientos especiales.

## 4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

**CAPITULO IX****SNUNR(P). SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL PROTEGIDO***Artículo 180.— Núcleos Rurales Protegidos.*

- Se catalogarán y delimitarán los núcleos rurales protegidos que, por el valor de los edificios que los componen, su forma de agrupación, el tratamiento de sus espacios o su situación paisajística, ofrecen en su conjunto interés histórico o estético significativo.
- Dentro de los núcleos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. En el suelo de reserva exterior al núcleo, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.
- La ampliación de viviendas, la rehabilitación de otras edificaciones o el adosamiento de edificaciones auxiliares deberán respetar las siguientes condiciones: Todos los materiales de revestimiento serán idénticos a los de la edificación preexistente, incluidas las estructuras vistas como aleros, voladizos, etc. tanto en la composición del material como su sistema constructivo.
- La pendiente de la cubierta no podrá superar la preexistente de las dos edificaciones más próximas.
- Los huecos serán como máximo del formato de las edificaciones colindantes, y se ordenarán en las fachadas intercalando tramos de muros ciegos de mayor dimensión horizontal que la de los huecos.
- Regirán las mismas condiciones de parcelación de los otros Núcleos Rurales.
- Se prohíben las fachadas continuas de más de 15 metros sin que existan retranqueos, al menos de 1 metro de profundidad.
- Para la realización de obras de rehabilitación o mejoras que afecten al 25 % de las edificaciones del núcleo, se requerirá la aprobación de un plan especial. Asimismo para la construcción de grupos de 5 o más viviendas se requerirá la aprobación de un Plan Especial que evalúe su adecuación a las condiciones arquitectónicas del núcleo catalogado.

*Artículo 181.— Yacimientos Arqueológicos.*

En aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones, ni obras de urbanización, sin que previamente se hayan realizado investigaciones arqueológicas dirigidas por personal facultativo que hayan dado resultado negativo.

*Artículo 182.— Conjuntos Edificados de Interés.*

1. Se catalogarán como tales los conjuntos edificados de interés artísticos o cultural, tales como majadas, conjuntos de cuadras adosadas u otros conjuntos edificados de significación particular.
2. Dentro de los conjuntos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental que pudiera haber, todo edificio

existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. Además, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.

**CAPITULO I PIC. PUNTOS DE INTERES CULTURAL***Artículo 183.— PIC. Concepto y definición.*

1. Son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que exista cualquier valor que se entienda que ha de formar parte del Patrimonio Cultural del municipio o del país.
2. Tendrán carácter de PIC los declarados como Bienes de Interés Cultural, con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico-Artístico Español o norma que lo desarrolle.
3. En aquellos PIC que además, hayan sido o sean en el futuro, declarados Bienes de Interés Cultural, se tendrán en cuenta las siguientes normas:
  - a) Con carácter general, cualquier intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, se permitirán las obras que afecten a su conservación o impliquen cambio de uso. No obstante lo anterior, queda prohibido cualquier uso del suelo, modificación o excavación del mismo.
  - b) En las cuevas, queda protegido todo el impluvio. Dentro de él, no se permite el cambio de uso del suelo sin el preceptivo permiso de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico. En cualquier caso no se permitirá el vertido de aguas residuales, el cultivo de abonos químicos y la apertura de nuevos conductos o cierre de los existentes. No se podrá privar de ninguna de sus fuentes o manantiales.
4. Los PIC que no sean declarados Bienes de Interés Cultural, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico, serán adscritos a la categoría de suelo en la que estén situados, y por tanto, el régimen de usos será el mismo que el de la categoría de suelo en que se inscriban. No obstante, cualquier cambio de uso o pretensión de edificación dentro del área de protección establecida, requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico.

*Artículo 184.— Puntos de interés arqueológico.*

1. Los puntos de Interés Arqueológico serán, como mínimo, los inventariados en la Carta Arqueológica del Municipio, considerando también como tales aquellos yacimientos que se incorporen a la carta debido a campañas de protección arqueológica o a hallazgos fortuitos efectuados con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
2. El perímetro protector de estos nuevos yacimientos será determinado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, en la actualización y mejora de la Carta Arqueológica, acogiéndose al régimen de usos que le corresponda en virtud de lo dispuesto en las presentes Normas.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Puntos de Interés Arqueológico que no sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán adscritos a la categoría de suelo en la que están situados.
4. Los Puntos de Interés Arqueológico que sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, o lo sean en el periodo de vigencia de estas Normas, adquirirán el carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en todo el perímetro que se establezca en el momento de su declaración.

*Artículo 185.— Puntos de Interés Artístico-Cultural.*

1. Los puntos de Interés Artístico-Cultural son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que se enclavan edificaciones, cuyo valor artístico, cultural, o etnográfico debe ser preservado (capillas, palacetes, casonas, hórreos etc.). Estos puntos sean o no declarados como Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán considerados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
2. Se considerarán puntos de Interés Artístico-Cultural las edificaciones señaladas en los planos de escala 1:2.000, incluidas en el precatálogo elaborado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes que se incorpora a estas Normas, así como aquellas que se incorporen al catálogo definitivo en el momento de su elaboración.
3. Para realizar cualquier tipo de intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería de Educación y Cultura. Con independencia de lo anterior, las obras de rehabilitación, reforma o cualquier otra dentro del ámbito o delimitación de las construcciones catalogadas o precatalogadas, será imprescindible la intervención de un técnico superior cualificado para realizar este tipo de intervenciones.

**CAPITULO II****CATALOGO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS DE VALOR CULTURAL***Artículo 186.— Criterios de protección.*

1. La elaboración del pre-catálogo que se adjunta, responde a la finalidad de

proteger el patrimonio cultural heredado, y toma como base, los inventarios existentes de tipo monumental, arqueológico y de arquitectura popular del municipio.

2. La protección de los valores de defensa del paisaje y conservación de la naturaleza, las edificaciones y conjuntos de notables valores tradicionales y estéticos, y los yacimientos arqueológicos a los que hacen referencia los artículos 72.2 f, 72.3.4, 86 y 138 del TR de la Ley del Suelo, y 36 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento, se instrumentará a través de la normativa específica que estas Normas señalan para las diferentes categorías de suelo.

3. En el ámbito de estas Normas, se someten a normativa particularizada de protección los elementos significativos en los aspectos arquitectónicos y arqueológicos que se relacionan a continuación en fichas pormenorizadas a cada elemento.

*Artículo 187.— Catálogo de elementos de valor cultural.*

1. Las determinaciones de esta Norma sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje y de los valores culturales y naturales, tienen el carácter de mínimas, sin que puedan reducirse en un posible Plan Especial o cualquier instrumento urbanístico que se desarrolle con posterioridad.

2. El catálogo incluye entre sus determinaciones:

a) Edificios de carácter monumental:

- a.1. Públicos: Iglesias y otros posibles equipamientos.
- a.2. Privados: Palacios, casonas, torres, etc.

b) Infraestructuras: Puentes, canales, molinos, mazos, ferrerías, etc.

c) Arquitectura popular: Comprenderá los edificios de vivienda y los ligados a explotaciones agrarias, fundamentalmente hórreos y otras construcciones auxiliares.

d) Jardines, parques, o paisajes.

e) Todos los P.I.C. catalogados como tales desde estas Normas.

*Artículo 188.— Determinaciones del Catálogo y niveles de protección.*

En fichas pormenorizadas a cada elemento se establecen las determinaciones que, con carácter obligatorio, clasificarán las edificaciones y conjuntos en los siguientes apartados:

1. Edificios:

Para cada uno de estos edificios se señalarán distintos niveles de protección, en orden a posibles grados de intervención:

a) Protección Monumental:

- a.1 Se refieren a edificaciones, de obligada conservación, asignables a una etapa estilística histórica que constituyen hitos significativos por su perdurabilidad y valor cultural extraordinario en el contexto rural.
- a.2 Las actuaciones sobre ellas se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. Los proyectos contendrán un levantamiento completo de las plantas y alzado de su estado actual a escala mínima 1:50, con señalamiento detallado de todos los elementos de valor histórico o artístico, acompañados de fotografías de conjunto y detalle.
- a.3 Las nuevas actuaciones no podrán alterar su estructura tradicional, ni eliminar sus elementos significativos, ni introducir adiciones disconformes con las características originales del edificio. Se deberán respetar los materiales existentes, tomando medidas para su conservación; cuando ello no sea posible se procederá a su reconstrucción o sustitución con, o por materiales idénticos a los originales.

b) Protección Integral:

- b.1 Corresponde a edificios de valor singular destacado que, por edad, tipo de construcción o carácter popular, no tienen carácter monumental. La tipología en que aparece esta categoría con más frecuencia en el entorno rural es la de los hórreos.
- b.2 Se exige la conservación integral exterior e interior de los elementos originales. Los proyectos de actuación contendrán las determinaciones señaladas para los edificios monumentales. Las actuaciones sobre ellos se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.
- b.3 Se respetará además la reglamentación de protección actual para los hórreos con más de 100 años de antigüedad, reiterándose la condición de no trasladables para todos los niveles de protección.
- b.4 No se permitirán ni se concederán licencias a ninguna edificación de nueva planta, ni para cualquier tipo de obra rehabilitación que suponga la ampliación o añadido de las edificaciones existentes así catalogadas.

c) Protección Ambiental:

- c.1 Edificaciones de destacado nivel cualitativo, cuyo valor cultural no es de tipo singular, o sus singularidades son de carácter parcial, referidos a partes o elementos aislados.

c.2 Será obligada la conservación tipológica y de la estructura sustentante y las partes o elementos de significativo valor, como corredores, escudos, aleros, etc. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desentonarán de ella por acabados y coloración.

c.3 La tramitación de un proyecto de intervención requiere la aportación de un estudio particularizado del estado actual, análogo al exigido para edificios monumentales, acompañado por documentación fotográfica de las posibles edificaciones vecinas.

c.4 Solamente se permitirán las obras de reforma, que afecten al aspecto exterior de las edificaciones existentes, cuando la intervención respete la composición y proporción de vanos y macizos, altura de fachadas, dimensiones y disposición de vuelos, y todos aquellos elementos, incluso decorativos, que forme parte de la fachada.

c.5 No se establecen limitaciones a las reformas que afectan al interior de la edificación, tanto en sus aspectos de distribución como de estructura. En todo caso, se mantendrán aquellos elementos tipológicos de interés, aunque su control puede ser exclusivamente municipal.

*Artículo 189.— Áreas de protección urbanística.*

1. En el orden urbanístico, estas Normas definen un área de protección, no edificable, de los indicados valores culturales y naturales.

2. Estas áreas tienen en cuanto a su régimen urbanístico la condición de verde privado, y la edificación deberá situarse necesariamente al exterior de las mismas. Cuando estas áreas de protección urbanística sean contiguas a suelos edificables podrán computarse, a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados, las posibilidades edificatorias de la porción de la parcela incluida en esta zona.

3. El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea perimetral a la distancia fijada en este mismo anexo.

4. El área de protección urbanística de las edificaciones históricas o de interés no situadas en Núcleo Rural, Agrupación o Casería, quedan definidas por una línea homotética a 50 metros de distancia de sus muros exteriores, no fijándose para las ubicadas dentro de dichos asentamientos, un área de protección, si bien persiste el resto de condicionantes definidos anteriormente.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

*Artículo 190.— Área de Influencia.*

1. Con independencia de las áreas de protección urbanística fijadas en el artículo anterior, se define un Área de Influencia de los bienes culturales y naturales delimitado por una línea homotética a 100 metros de los bordes exteriores del elemento a proteger.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

2. En toda la superficie afectada por el Área de Influencia, se estará a lo dispuesto para los P.I.C. no declarados Bienes de Interés Cultural manteniendo, pues, la categoría de suelo primitiva.

3. Para la realización de las obras o cualesquiera de las actividades sujetas a la policía urbanística municipal deberá presentarse, además de los documentos o descripciones señaladas en estas Normas o los que resulten necesarios en virtud de disposiciones complementarias, planos del Área de Influencia con expresión de la situación de la obra o actividad para la que se solicita autorización y de su incidencia en el entorno así como una Memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajística del bien cultural o natural protegido.

4. La no presentación de estos documentos, o la insuficiencia de la justificación aludida, podrán dar lugar a la denegación de la licencia.

*Artículo 191.— Intervención en la edificación de interés.*

La solicitud de licencia para realizar obras de cualquier índole, en edificios o construcciones de interés histórico, artístico, típico o paisajístico, o en su entorno inmediato, deberá contener, además de las condiciones generales, y de las anteriormente establecidas, las siguientes previsiones:

- a) Constatación veraz de la no afectación por los instrumentos jurídicos de desarrollo de la legislación sobre protección de Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio.
- b) Memoria justificativa, en la que se justifique la obra y se señale el destino o finalidad a que va adscrita.
- c) Planos ilustrativos del estado actual de la edificación, con expresión, además, de las variaciones que van a producir las obras. Deberán acompañarse, conjuntamente, fotografías de la edificación.
- d) Croquis del entorno del edificio y, en el supuesto de edificación entre medianerías, alzados de las fachadas colindantes y relación de materiales con que están construidas. Además deberán acompañarse fotografías que reflejen estos condicionantes.

- e) Autorización de otras Administraciones públicas que pudieran resultar competentes.
- f) Justificación expresa de que las obras de nueva planta que conlleven la sustitución de edificaciones anteriores no sobrepasan el volumen total de la edificación que se suprime.

2. El otorgamiento de la licencia quedará supeditado al cumplimiento de la Legislación Urbanística y de la vigente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y demás que resulte de aplicación.

3. En la tramitación de estos expedientes, la Administración Municipal, con independencia de otros dictámenes que puedan ser preceptivos, requerirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Principado de Asturias.

#### ANEXOS

##### I

#### NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

##### II

#### CATALOGO DE ELEMENTOS DE VALOR CULTURAL

##### III

#### NORMAS DE DISEÑO EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS

Decreto 39/1998 de 25 de junio

(BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 16 de julio de 1998)

Consejería de Fomento

#### ANEXO I

#### NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

#### INDICE

- A. Plan Especial de Poncebos.
- B. Plan Especial de Ortiguero.

#### ANEXO I

#### NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

En esta normas se remite a la planificación pormenorizada mediante un Plan Especial de dos áreas, situadas en Ortiguero y Poncebos con el objetivo de establecer pautas urbanísticas que ayuden a crear las condiciones adecuadas para la restitución y mejora de los espacios ambientales.

Ambos enclaves, aunque con problemáticas y condicionantes muy distintas, requieren el desarrollo de una figura de planeamiento que establezca determinaciones concretas y detalladas acerca de las cuestiones que más inciden en el deterioro de las infraestructuras y medio ambiente de ambos lugares. En este sentido, haremos una pequeña reseña de cuáles son estas circunstancias:

##### A. Poncebos:

Es el punto estratégico de las comunicaciones entre el Parque de los Picos de Europa, los pueblos rurales de interés: Sotres, Tielve, Bulnes, Camarameña y el resto del Concejo y, por ende, del resto de Asturias.

La afluencia de público y turismo en las fechas festivas y vacacionales concretas que accede normalmente con vehículo propio o con autobuses discrecionales suele colapsar la única vía de acceso cuyas dimensiones de gálibo no permiten el estacionamiento de vehículos, lo que ocasiona graves inconvenientes de circulación, seguridad y medio ambiente de notable gravedad.

El problema no tiene una fácil solución sin intervenir de algún modo en este enclave; para ello, entendemos que la figura de planeamiento que puede aplicar una microintervención urbanística es el Plan Especial que denominaremos: Plan Especial del Enclave de Poncebos.

#### DIRECTRICES PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE PONCEBOS.

##### 1) AMBITO:

La delimitación del ámbito que se señala en estas Normas, abarca de la carretera de acceso a Poncebos desde Arenas, la Subestación Eléctrica y las márgenes del río Cares a su paso por este punto y la salida por carretera a Sotres y el aparcamiento y entrada a la ruta del Cares.

##### 2) ASPECTOS QUE DEBEN OBSERVARSE:

- a) Análisis del tráfico de vehículos con estudios de origen-destino, frecuencia, características de los viajeros, etc.

- b) Análisis de las problemáticas que actualmente presenta este enclave y la relación e influencia entre ellas: aparcamiento, áreas de estacionamiento de vehículos de viajeros, sistemas de evacuación de emergencia, etc.

- c) Evaluación de Impacto Ambiental de las infraestructuras existentes y previstas: hoteles, subestación eléctrica, presa, carreteras, etc.

#### 3) MODELO TERRITORIAL APLICABLE:

Del análisis de todos los factores anteriores se elaborará un diagnóstico de la situación y concretamente deberá plantearse el modelo territorial a aplicar en este enclave es decir, definición de la estrategia de actuación a seguir en este escenario, por ejemplo, ordenación de los recursos naturales, determinación de los regímenes de los tipos de explotación turística que incide en este lugar, etc. En este sentido, como ya hemos expuesto en la memoria del avance de estas Normas, creemos fundamental acompañar la acción urbanística del territorio con medidas sociales, económicas y políticas, reguladoras del aprovechamiento turístico del enclave mediante un programa integral de acceso, tipo de vehículos y transporte que se permitan, horarios, etc., para garantizar una solución racional.

#### TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN ESPECIAL:

Dadas las implicaciones supramunicipales que abarca este tipo de Planeamiento, se propone la posibilidad de iniciarse a instancia del Ayuntamiento o del Gobierno Regional. Asimismo, deberá contar con los informes de los Organismos que tienen competencias en el enclave: Confederación Hidrográfica del Norte, las Consejerías de Industria y Fomento, CEISPA, etc.

La aprobación definitiva del Plan Especial le corresponderá a la Consejería de Fomento.

#### B. PLAN ESPECIAL ORTIGUERO.

Este plan se circunscribe al área de explotación a cielo abierto y su entorno, que la empresa Asturiana de Cuarцитas viene desarrollando con la autorización de la dirección Regional de Minas.

##### 1) AMBITO:

El ámbito de este plan comprende los terrenos sobre los que implantan las instalaciones y naves de esta industria, el terreno excavado y sobre los que se tienen concesiones mineras de explotación y los terrenos colindantes y vías de comunicación que pueden resultar de algún modo afectadas por el impacto de la explotación.

##### 2) DIRECTRICES DE EXPLOTACION:

1. En primer lugar, el Plan Especial deberá contener un amplio capítulo relativo a las condiciones y necesidades de explotación, y sus planes de labores, así como un programa de etapas y cronología, etc.
2. Deberá contenerse, asimismo, un Estudio de Impacto ambiental que evalúe todos los factores que incidan en los recursos naturales de la zona, los asentamientos de población más próximos, las vías de comunicación y las medidas medioambientales.
3. Existirán unas medidas reguladoras que afecten a todos los elementos de la explotación:
  - Distancias mínimas a otras edificaciones o vías.
  - Edificaciones.
  - Instalaciones.
  - Condiciones del movimiento de tierras.
  - Medidas correctoras.
  - Transporte.

4. Programa de explotación que conlleve el correspondiente plan de restitución medioambiental que deberá ir concatenado con el primero y será condición inexcusable para la concesión de licencias que se otorguen para la actividad. Los planes de restitución medioambiental deberán ser presupuestados correctamente al objeto de evaluar los avales económicos de garantía que serán exigibles con carácter previo a las licencias de explotación.

##### 5. REGIMEN DISCIPLINARIO.

El Plan deberá contener un régimen disciplinario que garantice el correcto cumplimiento de las condiciones de la licencia: medidas correctoras, régimen de transporte, posibles afecciones a infraestructuras básicas, etc.











