



PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL  
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Direc.: C/Julían Clavería, 11  
Depósito Legal: O/2532-82  
http://www.princast.es/bopa

Miércoles, 22 de octubre de 2003

Núm. 245

## S U M A R I O

	<u>Págs.</u>		<u>Págs.</u>
<b>I. Principado de Asturias</b>			
• OTRAS DISPOSICIONES			
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:			
<i>Acuerdo de 20 de junio 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 Quirós (Expediente CUOTA: 531/2002).....</i>	13169	<i>de las instalaciones de preparación de hormigones y morteros preparados de la planta instalada en el paraje de Cellagú-Latores (concejo de Oviedo) de la sociedad "Readymix Asland, S.A." .....</i>	13236
		<i>Notificación del expediente sancionador en materia de prevención de riesgos laborales que se cita.....</i>	13236
• ANUNCIOS		<b>III. Administración del Estado.....</b>	13237
CONSEJERIA DE INDUSTRIA Y EMPLEO:		<b>IV. Administración Local.....</b>	13252
<i>Información pública del Estudio Preliminar de Impacto Ambiental y proyecto de reforma y mejora</i>		<b>V. Administración de Justicia.....</b>	13254

## I. Principado de Asturias

### • OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

*ACUERDO de 20 de junio 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 Quirós (Expediente CUOTA: 531/2002).*

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 Quirós, considerando que incorpora las justificaciones solicitadas y cumple con carácter general las prescripciones y observaciones establecidas por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA en su sesión de 31 de julio de 2002, en la que se aprobó definitivamente dicha Normativa.

No obstante lo anterior, de acuerdo con el informe de la Consejería de Educación y Cultura, se deberán subsanar las carencias siguientes:

- El catálogo urbanístico de protección deberá elaborarse en el plazo de 18 meses, en todo caso debe considerarse que preventivamente, en tanto no se apruebe el pertinente Catálogo

Urbanístico de Protección, se tendrán como bienes catalogados con protección integral, en los que cualquier tipo de intervención precisa de informe favorable de esta Consejería, además de todos aquellos incluidos en el I.P.A.A., los bienes y entornos protegibles por la legislación vigente de Protección del Patrimonio.

- Por otra parte, en cuanto a las condiciones de composición y estéticas de las edificaciones en suelo no urbanizable en suelo urbano, tanto en los apartados generales, como en los dedicados a los núcleos rurales y a cada zona de ordenanza, deberían incluirse las prescripciones que se consideran en el informe de esta Consejería encaminadas a armonizar las nuevas edificaciones y el medio.
- En las planimetrías, en sus distintas escalas y definiciones, aún no se identifican con suficiente precisión los bienes protegidos, y se han detectado ausencias. Aunque se establece un código para la identificación de los bienes incluidos en el I.P.A.A., sin embargo resulta confusa su identificación al no coincidir en varios casos su toponimia con la propuesta en el listado de bienes denominado Inventario de Patrimonio de Quirós, que se presenta en este documento como única relación de elementos a proteger.

En los temas arqueológicos se indica que:

Examinada la documentación se ha detectado, en lo que respecta a la protección del patrimonio arqueológico, el siguiente grado de cumplimiento del escrito del Servicio de 29 de julio de 2002:

El Anexo 1, Sección I: El patrimonio arqueológico, incorpora el listado de yacimientos del Inventario Arqueológico del concejo. La ubicación de los yacimientos se expresa en coordenadas geográficas, y no se acompaña de las correspondientes U.T.M.

El apartado de Planos incluye copia a escala 1:25.000 del mapa arqueológico del concejo.

En los planos de zonificación de suelos, a escala 1:10.000 y en los de núcleos rurales y suelo urbano, a escala 1:2.000, no se recogen los perímetros de protección establecidos para cada uno de los yacimientos en las correspondientes fichas.

Por tanto, se informa favorablemente debiendo corregir el documento en los planos de zonificación de suelos a escala 1:10.000, y en los de núcleos rurales y suelo urbano, a escala 1:2.000, no se recogen ni la ubicación ni los perímetros de protección establecidos para cada uno de los yacimientos en las correspondientes fichas, que se encuentran a disposición de los redactores.

2.— En cuanto a los recursos de reposición presentados contra el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Quirós, se adoptan los siguientes acuerdos:

- Don José Francisco Martínez Fernández.

Con fecha 6 de septiembre de 2002, se presenta recurso potestativo de reposición por don José Francisco Martínez Fernández 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 Quirós.

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

Solicita la inclusión de varias fincas, una de su propiedad, dentro del núcleo rural de Villaorille, aduciendo que cuentan

con todos los servicios para hacerlas edificables (acceso, red de aguas, telefonía y desagüe a la entrada del pueblo), y que representa la única parte del pueblo con accesos adecuados para permitir su crecimiento.

Tal y como resulta del artículo 8 de la Ley 6/1990, de 20 de diciembre, de edificación y usos en el medio rural, la condición de núcleo rural resulta de la concurrencia de los requisitos que al efecto establece el planeamiento municipal (artículo 317 de las Normas Subsidiarias, artículo 319 del Texto Refundido).

A la vista del contenido del recurso, no resulta acreditada en esos terrenos una condición "sine qua non" —según el citado artículo 317— para poder otorgarles la calificación de núcleo rural, que es la existencia de un asentamiento poblacional. Por el contrario, a tenor del plano aportado, la inclusión a la que se refiere el recurrente supondría el otorgamiento de posibilidades edificatorias a una bolsa de suelo sin edificar casi tan amplia como la realidad construida, lo que podría contribuir a desvirtuar la morfología y el carácter ambiental del asentamiento.

En consecuencia, se acuerda la desestimación del recurso.

- Don Eugenio Enrique Pérez González y doña Avelina Velasco García.

Con fecha 6 de septiembre de 2002, se presenta recurso potestativo de reposición por don Eugenio Pérez González y doña Avelina Velasco García 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 Quirós.

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 solicita por los recurrentes la inclusión de parte de una finca de su propiedad en el núcleo del Villar. La parte sobre la que versa la petición tiene una superficie en torno a 2.000 m<sup>2</sup>, contando ya con otra parte edificada dentro del núcleo y un resto, el más amplio, sobre el que no formula pretensión alguna.

A la vista de la estricta delimitación del núcleo, probablemente motivada por su peculiar orografía, no parece aconsejable reconocerle ciertas posibilidades de crecimiento, máxime cuando a la vista del plano apartado, la práctica totalidad del asentamiento se halla enclavado sobre terrenos con análogos pendientes.

Por otra parte, las fotografías que acompañan el recurso tampoco evidencian el carácter tradicional ni el interés arquitectónico de las edificaciones existentes que pudieren aconsejar una estricta protección.

De todas formas, a fin de evitar generar posibilidades edificatorias descontextualizadas de la red viaria existente que podrían propiciar la apertura de nuevos accesos, se acuerda incluir la parte de la finca más próxima al viario, regularizando la delimitación del núcleo allí donde actualmente se remata en forma de chaflán.

En ese sentido, se acuerda estimar parcialmente el recurso.

- Doña María Isabel Álvarez-Cienfuegos Fidalgo y otros dos.

Con fecha 20 de septiembre de 2002, se presenta recurso potestativo de reposición por doña María Isabel Álvarez-Cienfuegos Fidalgo y otros dos 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 Quirós.

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.

Solicitan los recurrentes la nulidad del acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias sobre la base de los siguientes argumentos:

- En cuanto al procedimiento seguido para la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se aduce que no se ha seguido el procedimiento que arbitran al efecto los textos legales urbanísticos de aplicación al caso ya que, en su decir, según el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento (R.P.), los únicos pronunciamientos posibles son la aprobación pura y simple, la suspensión y la denegación de la aprobación definitiva; resultando sin embargo que la CUOTA en su acuerdo aprueba y seguidamente establece una serie de deficiencias a subsanar e insta para su práctica a la presentación de un Texto Refundido.

A ello, oponer que la aprobación definitiva del planeamiento a reserva de subsanación de deficiencias cuando éstas no exigieren modificaciones sustanciales, está expresamente prevista en el artículo 132.3.b) párrafo último de dicho R.P., que desarrolla el artículo 41.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976; y ello resulta compatible con la entrada en vigor de forma inmediata del planeamiento, tal y como se deduce del artículo 56 de dicho Texto Refundido en el que se establece que, no obstante la inmediata ejecutividad de la aprobación definitiva una vez efectuadas las pertinentes publicaciones, si dicha aprobación se otorgare a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare carecerán de ejecutoriedad en cuanto al sector a que se refieran.

Por tanto, la resolución de la CUOTA aprobando definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Quirós resulta acorde con el marco legal aplicable.

- En cuanto a la aducida carencia de Memoria.

Sobre este particular decir que si bien debe reconocerse la brevedad de la Memoria en los documentos de aprobación inicial y provisional, completada en este último por el resultado de la propuesta en relación con las alegaciones presentadas, es lo cierto que el documento de Avance contiene, en el marco del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, un más detallado análisis del territorio del concejo, su población, su medio físico y características ambientales, los ejes del modelo territorial propugnado, el pronóstico del desarrollo urbanístico y los criterios para la definición de los distintos tipos y categorías de suelo que se manejan. Y de hecho toda esa Memoria ha sido integrada en el documento de Texto Refundido elevado a la CUOTA para su recepción.

- En cuanto a los terrenos afectados por la clasificación de suelo urbanizable industrial.

Sobre este particular aduce el recurrente la total inadecuación de los mismos para el uso industrial, toda vez que tienen tendencia a inundarse a consecuencia de las continuas crecidas del río Quirós, su orografía haría complicado el acceso viario a las instalaciones desde la AS-230 por los pronunciados desniveles existentes, e invoca también los especiales valores naturales y ambientales de dichos suelos, que hacen asimismo desaconsejable su transformación.

Frente a ello, señalar que se ha dado audiencia a los organismos cuyas competencias sectoriales pudieran verse afectadas por razón de lo que los recurrentes señalan (Confederación Hidrográfica del Norte, Consejería de Medio Ambiente y Dirección General de Carreteras), sin que por parte de ninguno de ellos se formulare objeción alguna a la previsión de dicho suelo industrial. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que en su caso desarrolle tales terrenos debería ser sometido con anterioridad a su aprobación inicial a nuevo trámite de consulta de los organismos afectados, entre los que podrían considerarse los tres organismos mencionados. En esa fase pues, nuevamente cabría la posibilidad de establecer cautelas en relación con estas circunstancias.

En consecuencia, se acuerda desestimar el recurso, sin perjuicio de los informes que en su caso emitan los órganos competentes en materia de aguas, medio ambiente y carreteras con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Parcial para su desarrollo, tal y como preven los artículos 12 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística/2002 y 30 de la Ley de Coordinación y Ordenación Territorial.

3.— Se insta al Ayuntamiento de Quirós a introducir en el documento de Texto Refundido, con anterioridad a su diligenciado y publicación, las correcciones que procedan derivadas del citado informe de la Consejería de Educación y Cultura, así como las variaciones derivadas del recurso de reposición presentado por don Eugenio Enrique Pérez González y doña Avelina Velasco García, parcialmente estimado.

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 23 de septiembre de 2003.—El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.—14.987.

#### *Anexo*

#### INDICE

#### TITULO PRELIMINAR

Artículo 1.— Naturaleza y formulación

Artículo 2.— Ambito de aplicación

Artículo 3.— Vigencia

Artículo 4.— Documentación

#### TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

##### CAPITULO I. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO

Artículo 5.— Estructura urbanística general

Artículo 6.— Clasificación del suelo

Artículo 7.— Sistemas

Artículo 8.— División del suelo en zonas

##### CAPITULO II. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

###### SECCION 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 9.— Obligaciones y control del deber de conservación

Artículo 10.— Contenido del deber de conservación

Artículo 11.— Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente

Artículo 12.—Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones

Artículo 13.—Órdenes de ejecución para la conservación. Trámite y acción sustitutoria

Artículo 14.— Contribución de los inquilinos al deber de conservación

#### SECCION 2ª. CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 15.— Contenido del deber de conservación y destino provisional de los solares

#### SECCION 3ª. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 16.— Infracciones

Artículo 17.— Derribo de edificios catalogados e incumplimiento del deber de conservación

Artículo 18.— Conservación subsidiaria por el ayuntamiento

### CAPITULO III. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

#### SECCION 1ª. CONSERVACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 19.— Finalidad

Artículo 20.— Criterios Generales

Artículo 21.— Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación

Artículo 22.— Yacimientos arqueológicos o paleontológicos

#### SECCION 2ª. AMBITOS DE PROTECCION

Artículo 23.— Clasificación

Artículo 24.— Protección de elementos y conjuntos catalogados

Artículo 25.— Areas de protección urbanística

Artículo 26.— Zonas de Influencia

Artículo 27.— Protección de parcelas

#### SECCION 3ª. GRADO 1º. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 28.— Ambito de aplicación

Artículo 29.— Actuaciones permitidas

Artículo 30.— Actuaciones excepcionales

Artículo 31.— Actuaciones prohibidas

Artículo 32.— Instalación de elementos superpuestos

Artículo 33.— Hórreos, paneras y otras construcciones de interés etnográfico

Artículo 34.— Usos

#### SECCION 4ª. GRADO 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL

Artículo 35.— Ambito de aplicación

Artículo 36.— Actuaciones permitidas

Artículo 37.— Actuaciones excepcionales

Artículo 38.— Actuaciones prohibidas

Artículo 39.— Usos

#### SECCION 5ª. GRADO 3º. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 40.— Ambito de aplicación

Artículo 41.— Actuaciones permitidas

Artículo 42.— Actuaciones de reestructuración. Grado 3º A

Artículo 43.— Actuaciones de ampliación. Grado 3º B

Artículo 44.— Instalación de elementos superpuestos

#### SECCION 6ª. TIPOS DE OBRAS

Artículo 45.— Clasificaciones de los distintos tipos de obras

Artículo 46.— Obras de mantenimiento

Artículo 47.— Obras de consolidación

Artículo 48.— Obras de restauración

Artículo 49.— Obras de rehabilitación

Artículo 50.— Obras de reestructuración

Artículo 51.— Obras de ampliación

Artículo 52.— Obras de demolición

Artículo 53.— Obras preferentes y no preferentes

### CAPITULO IV. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 54.— Procedencia de la declaración de ruina

Artículo 55.— Inmuebles catalogados

Artículo 56.— Daños no reparables

Artículo 57.— Obras de reparación

Artículo 58.— Obligación de demoler

Artículo 59.— Expediente contradictorio

### CAPITULO V. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

#### SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 60.— Competencia municipal

Artículo 61.— Intervención en el uso del suelo y la edificación

Artículo 62.— Intervención en el mercado del suelo

Artículo 63.— Procedimientos

#### SECCION 2ª. LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 64.— Actividades sujetas a licencia

Artículo 65.— Limitaciones a la concesión de licencias según la clase de suelo

##### Subsección 1ª. Procedimiento

Artículo 66.— Procedimiento para la obtención de licencias

Artículo 67.— Suspensión del cómputo de plazos

Artículo 68.— Silencio administrativo

Artículo 69.— Excepciones a la concesión por silencio administrativo

Artículo 70.— Control de proyectos y subsanación de deficiencias

Artículo 71.— Clases de licencias urbanísticas

##### Subsección 2ª. Licencias de parcelación

Artículo 72.— Licencias de parcelación

##### Subsección 3ª. Licencias de obras

Artículo 73.— Licencias de obras de urbanización

Artículo 74.— Licencias de obras de edificación

Artículo 75.— Obras menores

Artículo 76.— Licencias de obras diferidas

Artículo 77.— Caducidad de las licencias de obras

Artículo 78.— Transmisión de licencias de obras y modificaciones

Artículo 79.— Anulación y suspensión de licencias de obras

Artículo 80.— Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Artículo 81.— Control de obras

Artículo 82.— Otras condiciones de control

Artículo 83.— Tira de cuerdas

Artículo 84.— Conclusión de las obras

Artículo 85.— Inspección final

##### Subsección 4ª. Licencias de actuaciones e instalaciones

Artículo 86.— Licencias de actuaciones. Definición

Artículo 87.— Condiciones de los proyectos

Artículo 88.— Licencias de actividades e instalaciones

##### Subsección 5ª. Licencias de uso

Artículo 89.— Clases

Artículo 90.— Licencias de apertura

Artículo 91.— Licencias de ocupación

Artículo 92.— Condiciones de los proyectos

#### SECCION 3ª. ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 93.— Ordenes de ejecución y suspensión

## SECCION 4ª. INFORMACION URBANISTICA

- Artículo 94.— Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas  
 Artículo 95.— Información previa  
 Artículo 96.— Informes urbanísticos  
 Artículo 97.— Cédula urbanística  
 Artículo 98.— Interpretación del planeamiento

## CAPITULO VI. INTERVENCION EN LA REGULACION DEL MERCADO DEL SUELO

- Artículo 99.— Fundamento legal  
 Artículo 100.— Patrimonio municipal de suelo  
 Artículo 101.— Objeto  
 Artículo 102.— Bienes Integrantes  
 Artículo 103.— Destino

**TITULO II. SUELO NO URBANIZABLE**

## CAPITULO I. REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION DEL SUELO

## SECCION 1ª. REGIMEN JURIDICO

- Artículo 104.— Definición  
 Artículo 105.— Destino  
 Artículo 106.— Regulación  
 Artículo 107.— Categorías de suelo no urbanizable

## SECCION 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- Artículo 108.— Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

## SECCION 3ª. GESTION DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 109.— Régimen de usos  
 Artículo 110.— Categorías de usos en el suelo no urbanizable  
 Artículo 111.— Usos permitidos  
 Artículo 112.— Usos autorizables  
 Artículo 113.— Usos incompatibles  
 Artículo 114.— Usos prohibidos  
 Artículo 115.— Núcleos de población  
 Artículo 116.— Sistemas de actuación  
 Artículo 117.— Evaluaciones de impacto  
 Artículo 118.— Evaluaciones preliminares de impacto ambiental

## SECCION 3ª. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

- Artículo 119.— Parcelaciones urbanísticas  
 Artículo 120.— Segregaciones

## SECCION 4ª. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

- Artículo 121.— Licencias  
 Artículo 122.— Autorización de construcción o implantación  
 Artículo 123.— Modificación de planeamiento  
 Artículo 124.— Competencias técnicas  
 Artículo 125.— Condiciones generales de relación

## CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

## SECCION 1ª. GENERALIDADES

- Artículo 126.— Definición  
 Artículo 127.— Clasificación

## SECCION 2ª. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

- Artículo 128.— Definición  
 Artículo 129.— Clasificación  
 Artículo 130.— Condiciones generales  
 Artículo 131.— Cerramientos de fincas

## SUBSECCION 2ª A. ACTIVIDADES AGRICOLAS

- Artículo 132.— Definición  
 Artículo 133.— Clasificación  
 Subsección 2ª a.1. Agricultura extensiva  
 Artículo 134.— Definición

Artículo 135.— Normas de carácter general

Artículo 136. Condiciones de la edificación

Subsección 2ª a.2. Agricultura intensiva

Artículo 137.— Definición

Artículo 138.— Condiciones de la edificación

Subsección 2ª a.3. Cultivos para consumo familiar y pequeña venta

Artículo 139.— Definición

Artículo 140.— Condiciones generales

Artículo 141.— Condiciones particulares

Artículo 142.— Condiciones de la edificación

## SUBSECCION 2ª B. ACTIVIDADES GANADERAS

Artículo 143.— Definición

Artículo 144.— Clasificación

Subsección 2ªb.1. Ganadería extensiva

Artículo 145.— Definición

Artículo 146.— Condiciones generales

Artículo 147.— Condiciones de localización

Artículo 148.— Condiciones de ocupación

Artículo 149.— Condiciones de la edificación

Subsección 2ªb.2. Ganadería intensiva

Artículo 150.— Definición

Artículo 151.— Condiciones generales

Artículo 152.— Condiciones de localización

Artículo 153.— Condiciones de ocupación

Artículo 154.— Condiciones de edificación

Subsección 2ªb.3. Ganadería para consumo familiar y pequeña Venta

Artículo 155.— Definición

Artículo 156.— Condiciones generales

## SUBSECCION 2ª C. ACTIVIDADES PISCICOLAS

Artículo 157.— Definición

Artículo 158.— Condiciones generales

## SUBSECCION 2ªD. ACTIVIDADES FORESTALES

Artículo 159.— Definición

Artículo 160.— Condiciones generales

Artículo 161.— Especies autóctonas y alóctonas

Artículo 162.— Reforestaciones

Artículo 163.— Catalogación de montes

Artículo 164.— Roturación de terrenos forestales

Artículo 165.— Cambio de cultivo

Artículo 166.— Prácticas culturales prohibidas

Artículo 167.— Aprovechamientos madereros

Artículo 168.— Incendios

Artículo 169.— Régimen parcelario y cerramientos

Artículo 170.— Condiciones de edificación

## SECCION 3ª. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Artículo 171.— Definición

Artículo 172.— Clasificación

## SUBSECCION 3ªA. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

Artículo 173.— Definición

Artículo 174.— Clasificación

Artículo 175.— Condiciones generales

## SUBSECCION 3ªB. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 176.— Definición

Artículo 177.— Clasificación

Subsección 3ª b.1. Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios

Artículo 178.— Definición

Artículo 179.— Condiciones generales

Subsección 3ª b.2. Talleres artesanales

Artículo 180.— Definición

Artículo 181.— Condiciones generales

Subsección 3ª b.3. Talleres de automóviles o maquinaria agrícola

Artículo 182.— Condiciones generales

**SUBSECCION 3ª C. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS**

Artículo 183.— Definición

Artículo 184.— Condiciones generales

**SUBSECCION 3ª D. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE**

Artículo 185.— Definición

Artículo 186.— Condiciones generales

Artículo 187.— Condiciones de localización

Artículo 188.— Condiciones de ocupación

**SUBSECCION 3ª E. GRAN INDUSTRIA**

Artículo 189.— Definición

Artículo 190.— Condiciones generales

**SECCION 4ª. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

Artículo 191.— Definición

Artículo 192.— Clasificación

Artículo 193.— Condiciones generales

**SUBSECCION 4ª A. DOTACIONES**

Artículo 194.— Definición

Artículo 195.— Clasificación

Subsección 4ª a.1. Condiciones generales

Artículo 196.— Dotaciones a nivel local

Artículo 197.— Dotaciones municipales o supramunicipales

Artículo 198.— Dotaciones de ocio

Subsección 4ª a.2. Condiciones particulares

Artículo 199.— Servicios sanitarios

Artículo 200.— Servicios culturales

**SUBSECCION 4ª B. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**

Artículo 201.— Definición

Artículo 202.— Cementerios

Artículo 203.— Mataderos

**SUBSECCION 4ª C. SERVICIOS COMERCIALES**

Artículo 204.— Definición

Artículo 205.— Clasificación

Artículo 206.— Condiciones generales

Artículo 207.— Comercio local

Artículo 208.— Comercio municipal y supramunicipal

**SUBSECCION 4ª D. SERVICIOS DE REUNION Y RECREO**

Artículo 209.— Definición

Artículo 210.— Condiciones generales

Artículo 211.— Condiciones de localización

**SUBSECCION 4ª E. SERVICIOS HOTELEROS**

Artículo 212.— Definición

Artículo 213.— Clasificación

Artículo 214.— Condiciones generales

Artículo 215.— Condiciones de localización

**SUBSECCION 4ª F. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y OTRAS MODALIDADES DE ACAMPADA**

Artículo 216.— Definición

Artículo 217.— Condiciones generales

Artículo 218.— Condiciones de ocupación

Artículo 219.— Condiciones de acceso y aparcamiento

Artículo 220.— Condiciones de zonificación y diseño

Artículo 221.— Condiciones de las edificaciones

Artículo 222.— Condiciones de instalaciones y servicios

Artículo 223.— Campamentos de turismo para caravanas

Artículo 224.— Acampada en casas rurales

Artículo 225.— Acampada libre

**SECCION 5ª. INFRAESTRUCTURAS**

Artículo 226.— Definición

Artículo 227.— Condiciones generales

Artículo 228.— Clasificación

**SUBSECCION 5ª A. TRANSPORTE Y VIAS PUBLICAS**

Artículo 229.— Condiciones generales

Artículo 230.— Nuevas vías públicas

**SUBSECCION 5ª B. TENDIDOS POR CABLE**

Artículo 231.— Tendidos eléctricos de alta y media tensión

Artículo 232.— Tendidos eléctricos de baja tensión y tendidos telefónicos

**SUBSECCION 5ª C. AGUAS Y SANEAMIENTO**

Artículo 233.— Condiciones generales

**SUBSECCION 5ª D. VERTEDEROS**

Artículo 234.— Definición

Artículo 235.— Condiciones generales

**SUBSECCION 5ª E. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS**

Artículo 236.— Definición

Artículo 237.— Condiciones generales

**SUBSECCION 5ª F. INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA MOVIL**

Artículo 238.— Definición

Artículo 239.— Condiciones generales

**SECCION 6ª. VIVIENDA FAMILIAR**

Artículo 240.— Definición

Artículo 241.— Clasificación

Artículo 242.— Condiciones generales

Artículo 243.— Usos vinculados a la vivienda

Artículo 244.— Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines

Artículo 245.— Vivienda vinculada a explotación agropecuaria

Artículo 246.— Ampliación de viviendas existentes

Artículo 247.— Edificaciones auxiliares

**SECCION 7ª. OTROS USOS**

Artículo 248.— Definición, clasificación y condiciones generales

**SECCION 8ª. USOS EXISTENTES**

Artículo 249.— Transitoriedad de los usos existentes

**CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

**SECCION 1ª. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES**

Artículo 250.— Concepto y definición

Artículo 251.— Tipologías de la edificación

Artículo 252.— Medida de la edificación

Artículo 253.— Plantas

Artículo 254.— Superficies

Artículo 255.— Retranqueos

Artículo 256.— Luces rectas

Artículo 257.— Colindantes

Artículo 258.— Edificación tradicional

Artículo 259.— Condiciones de localización

Artículo 260.— Edificaciones auxiliares  
 Artículo 261.— Hórreos y paneras  
 Artículo 262.— Construcciones prefabricadas  
 Artículo 263.— Vías de acceso  
 Artículo 264.— Infraestructuras básicas  
**SECCION 2ª. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION Y ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES**  
**SUBSECCION 2ª A. GENERALIDADES**  
 Artículo 265.— Condiciones generales  
 Artículo 266.— Altura máxima de la edificación  
 Artículo 267.— Altura y distribución interior de la edificación  
 Artículo 268.— Situación de las piezas habitables dentro de la edificación  
 Artículo 269.— Cubierta  
**SUBSECCION 2ª B. CONDICIONES ESTETICAS**  
 Artículo 270.— Criterios generales  
 Artículo 271.— Composición  
 Artículo 272.— Paramentos exteriores  
 Artículo 273.— Publicidad  
 Artículo 274.— Actuaciones sobre edificaciones existentes  
 Artículo 275.— Edificaciones agrarias, ganaderas, industriales y auxiliares  
 Artículo 276.— Movimientos de tierras  
 Artículo 277.— Cerramientos de fincas edificadas  
**SECCION 3ª. CONDICIONES HIGIENICAS**  
 Artículo 278.— Iluminación  
 Artículo 279.— Ventilación  
 Artículo 280.— Abastecimiento de agua  
 Artículo 281.— Saneamiento  
**CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE**  
**SECCION 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION -SNU.EP-**  
 Artículo 282.— Definición  
 Artículo 283.— Normas de protección de carácter general  
 Artículo 284.— Clasificación  
**SUBSECCION 1ªA. SNU.EP DE ESPACIOS PROTEGIDOS CON CARACTER PREVENTIVO -SNU.EPP-**  
 Artículo 285.— Definición  
 Artículo 286.— Usos permitidos  
 Artículo 287.— Usos autorizables  
 Artículo 288.— Usos incompatibles  
 Artículo 289.— Usos prohibidos  
**SUBSECCION 1ªB. SNU.EP FORESTAL -SNU.EPF-**  
 Artículo 290.— Definición  
 Artículo 291.— Usos permitidos  
 Artículo 292.— Usos autorizables  
 Artículo 293.— Usos prohibidos  
**SUBSECCION 1ªC. SNU.EP DE SINGULARIDAD PAISAJISTICA SNU.SP**  
 Artículo 294.— Definición  
 Artículo 295.— Usos permitidos  
 Artículo 296.— Usos autorizables  
 Artículo 297.— Usos incompatibles  
 Artículo 298.— Usos prohibidos  
**SUBSECCION 1ªD. SNU.EP GANADERA -SNU.G-**  
 Artículo 299.— Definición  
 Artículo 300.— Usos permitidos

Artículo 301.— Usos autorizables  
 Artículo 302.— Usos incompatibles  
 Artículo 303.— Usos prohibidos  
**SUBSECCION 1ªE. SNU.EP DE VEGA (EMBALSES Y CAUCES FLUVIALES) -SNU.V-**  
 Artículo 304.— Definición  
 Artículo 305.— Usos permitidos  
 Artículo 306.— Usos autorizables  
 Artículo 307.— Usos incompatibles  
 Artículo 308.— Usos prohibidos  
**SECCION 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES -SNU.I-**  
 Artículo 309.— Definición  
 Artículo 310.— Normas de protección de carácter general  
 Artículo 311.— Usos permitidos  
 Artículo 312.— Usos autorizables  
 Artículo 313.— Usos incompatibles  
 Artículo 314.— Usos prohibidos  
**SECCION 3ª. SNU DE INFRAESTRUCTURAS -SNU.IF-**  
 Artículo 315.— Definición  
 Artículo 316.— Clasificación  
**SUBSECCION 3ª A. SNU.IF DE VIAS DE COMUNICACION. SNU.IF1**  
 Artículo 317.— Regulación de usos  
**SUBSECCION 3ª B. SNU.IF DE TENDIDOS DE ENERGIA ELECTRICA -SNU.IF2-**  
 Artículo 318.— Regulación de usos  
**SECCION 4ª. NUCLEO RURAL -N-**  
 Artículo 319.— Concepto y clasificación  
**SUBSECCION 4ª A. CONDICIONES GENERALES**  
 Artículo 320.— Definición  
 Artículo 321.— Catálogo de núcleos rurales  
**SUBSECCION 4ª B. ORDENACION URBANISTICA**  
 Artículo 322.— Concepto para la ordenación de los núcleos rurales  
 Artículo 323.— Tipología  
 Artículo 324.— Parcela mínima edificable  
 Artículo 325.— Posición de la edificación  
 Artículo 326.— Edificabilidad  
 Artículo 327.— Altura máxima sobre rasante  
 Artículo 328.— Cubierta  
 Artículo 329.— Espacio bajo-cubierta  
 Artículo 330.— Cuerpos volados  
 Artículo 331.— Condiciones de composición y estéticas  
**SUBSECCION 4ª C. CONDICIONES PARTICULARES DE USO**  
 Artículo 332.— Usos permitidos  
 Artículo 333.— Usos autorizables  
 Artículo 334.— Usos prohibidos

### **TITULO III. SUELO URBANO**

#### **CAPITULO I. REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION DEL SUELO URBANO**

##### **SECCION 1ª. REGIMEN JURIDICO**

Artículo 335.— Definición  
 Artículo 336.— Derechos y deberes de los propietarios  
 Artículo 337.— Categorías de suelo urbano  
 Artículo 338.— Suelo urbano de aplicación directa

##### **SECCION 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 339.— Planes especiales  
 Artículo 340.— Estudios de detalle

## CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

## SECCION 1ª. GENERALIDADES

Artículo 341.— Categorías de usos en el suelo urbano

Artículo 342.— Niveles de desagregación de usos

Artículo 343.— Usos globales

Artículo 344.— Usos pormenorizados

## SECCION 2ª. USO DE VIVIENDA

Artículo 345.— Definición

Artículo 346.— Clasificación

Artículo 347.— Condiciones de los edificios de vivienda

## SECCION 3ª. USO COMERCIAL

Artículo 348.— Definición

Artículo 349.— Clasificación

Artículo 350.— Situaciones

Artículo 351.— Condiciones de los edificios y locales comerciales

Artículo 352.— Condiciones de los mercados públicos

## SECCION 4ª. USO DE OFICINAS

Artículo 353.— Definición

Artículo 354.— Clasificación

Artículo 355.— Situaciones

Artículo 356.— Condiciones de los edificios y locales de oficina

## SECCION 5ª. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 357.— Definición

Artículo 358.— Clasificación

Artículo 359.— Situaciones

Artículo 360.— Condiciones de los edificios y locales de garaje-aparcamiento

## SECCION 6ª. USO INDUSTRIAL

Artículo 361.— Definición

Artículo 362.— Clasificación

Artículo 363.— Situaciones

Artículo 364.— Condiciones de los edificios y locales industriales

Artículo 365.— Almacenamiento de residuos líquidos

Artículo 366.— Residuos sólidos y recogida de basuras

Artículo 367.— Estudios de impacto

## SECCION 7ª. USO HOTELERO

Artículo 368.— Definición

Artículo 369.— Clasificación

Artículo 370.— Condiciones de localización

Artículo 371.— Condiciones de los edificios y locales hoteleros

Artículo 372.— Dotación de aparcamiento

## SECCION 8ª. USO DE ESPECTACULOS

Artículo 373.— Definición

Artículo 374.— Clasificación

Artículo 375.— Situaciones

Artículo 376.— Condiciones de los edificios y locales de espectáculos

Artículo 377.— Dotación de aparcamiento

## SECCION 9ª. USO DE REUNION Y RECREO

Artículo 378.— Definición

Artículo 379.— Clasificación

Artículo 380.— Situaciones

Artículo 381.— Condiciones de los edificios y locales

Artículo 382.— Dotación de aparcamiento

## SECCION 10ª. USO CULTURAL

Artículo 383.— Definición

Artículo 384.— Clasificación

Artículo 385.— Situaciones

Artículo 386.— Condiciones de los edificios y locales

Artículo 387.— Dotación de aparcamiento

## SECCION 11ª. USO DEPORTIVO

Artículo 388.— Definición

Artículo 389.— Clasificación

Artículo 390.— Situaciones

Artículo 391.— Condiciones de los edificios y locales

Artículo 392.— Dotación de aparcamiento

## SECCION 12ª. USO SANITARIO

Artículo 393.— Definición

Artículo 394.— Clasificación

Artículo 395.— Situaciones

Artículo 396.— Condiciones de los edificios y locales

Artículo 397.— Dotación de aparcamiento

## CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

## SECCION 1ª.— SISTEMA VIARIO

Artículo 398.— Dimensiones de las calzadas

Artículo 399.— Condiciones específicas de las calles particulares

Artículo 400.— Pavimentaciones

Artículo 401.— Aparcamiento públicos

## SECCION 2ª. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 402.— Abastecimiento de agua

Artículo 403.— Evacuación de aguas residuales y pluviales

Artículo 404.— Condiciones de vertido

## SECCION 3ª. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 405.— Suministro de energía eléctrica

Artículo 406.— Alumbrado público

## SECCION 4ª. PLANTACIONES

Artículo 407.— Plantaciones

## SECCION 5ª. BASURAS

Artículo 408.— Basuras

## CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

## SECCION 1ª. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 409.— Definiciones

Artículo 410.— Alineaciones

Artículo 411.— Rasantes

Artículo 412.— Retranqueos

Artículo 413.— Chaflán

Artículo 414.— Frente de solar

Artículo 415.— Fondo de solar

Artículo 416.— Fondo edificable

Artículo 417.— Parcela

Artículo 418.— Superficie ocupada

Artículo 419.— Superficie libre

Artículo 420.— Superficie total edificada

Artículo 421.— Coeficiente de edificabilidad

Artículo 422.— Altura de la edificación

Artículo 423.— Altura libre de plantas

Artículo 424.— Edificación de parcela

Artículo 425.— Edificación abierta



Artículo 426.— Edificación agrupada o apareada

Artículo 427.— Edificación exenta

Artículo 428.— Edificación de uso exclusivo

Artículo 429.— Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados

Artículo 430.— Toldos, marquesinas, cornisas y salientes

#### SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS, DE SEGURIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 431.— Condiciones generales

Artículo 432.— Contaminación atmosférica

Artículo 433.— Protección contra incendios

Artículo 434.— Aislamientos

Artículo 435.— Niveles sonoros

Artículo 436.— Vibraciones

Artículo 437.— Vertidos

Artículo 438.— Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 439.— Estudios de impacto ambiental

#### SECCION 3ª. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION Y ESTÉTICAS

Artículo 440.— Competencia

Artículo 441.— Condiciones generales de composición

Artículo 442.— Paramentos exteriores

Artículo 443.— Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados

Artículo 444.— Toldos, marquesinas, cornisas y salientes

Artículo 445.— Cubiertas

Artículo 446.— Elementos de iluminación y/o ventilación en cubiertas

Artículo 447.— Publicidad en los edificios

Artículo 448.— Tendidos aéreos

#### CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA

Artículo 449.— Definición y clasificación

##### SECCION 1ª. RESIDENCIAL EN ITINERARIO -RI-

Artículo 450.— Definición y clasificación

Artículo 451.— Intensidad máxima de uso

Artículo 452.— Uso característico

Artículo 453.— Usos compatibles

Artículo 454.— Usos prohibidos

Artículo 455.— Condiciones específicas

##### SECCION 2ª. RESIDENCIAL EN NUCLEO -RN-

Artículo 456.— Definición y clasificación

Artículo 457.— Condiciones de ordenación y volumen

Artículo 458.— Uso característico

Artículo 459.— Usos compatibles

Artículo 460.— Usos prohibidos

Artículo 461.— Condiciones específicas

##### SECCION 3ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-

Artículo 462.— Definición

Artículo 463.— Intensidad máxima de uso

Artículo 464.— Uso característico

Artículo 465.— Usos compatibles

Artículo 466.— Usos prohibidos

Artículo 467.— Condiciones específicas

##### SECCION 4ª. RESIDENCIAL DE PROMOCION PUBLICA -RP-

Artículo 468.— Definición

Artículo 469.— Condiciones de ordenación y volumen

Artículo 470.— Uso característico

Artículo 471.— Usos compatibles

Artículo 472.— Usos prohibidos

#### SECCION 5ª. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNICATIVOS -EQ-

Artículo 473.— Definición

Artículo 474.— Intensidad máxima de uso

Artículo 475.— Usos compatibles

Artículo 476.— Usos prohibidos

Artículo 477.— Condiciones específicas

#### SECCION 6ª. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO-ELUP-

Artículo 478.— Definición

Artículo 479.— Intensidad máxima de uso

Artículo 480.— Usos compatibles

Artículo 481.— Usos prohibidos

Artículo 482.— Otras condiciones específicas

### TITULO IV. SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 483.— Régimen del suelo apto para urbanizar

Artículo 484.— Desarrollo de los S.A.U.

Artículo 485.— Edificaciones existentes en el ámbito de los S.A.U.

#### CAPITULO II. SUELO APTO PARA URBANIZAR -INDUSTRIAL

Artículo 486.— Condiciones de desarrollo de los S.A.U. Industriales

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION S.A.U.-UE.1 – BARZANA 1-

- Objetivos de la ordenación

- Justificación

- Aprovechamiento urbanístico

- Condiciones generales de edificación

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION S.A.U.-UE.2 – SANTA MARINA-

- Objetivos de la ordenación

- Aprovechamiento urbanístico

- Condiciones generales de edificación

### ANEXOS

#### ANEXO 1. INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE QUIROS

##### SECCION I.— EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

- Catálogo Urbanístico de Protección

##### SECCION II.— EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

- Incluido en el inventario del patrimonio arquitectónico de Asturias

- Otras edificaciones de interés

##### SECCION III.— EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO INDUSTRIAL

##### SECCION IV.— MONUMENTOS NATURALES

#### ANEXO 2. INSTRUMENTOS ESPECIFICOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

##### SECCION I.— PLAN ESPECIAL DE LA SENDA DEL OSO

- Antecedentes

- Justificación

- Objetivos

- Condiciones de ordenación, volumétricas y estéticas

##### SECCION II.— PLAN ESPECIAL DE CORTES

- Antecedentes

- Justificación

- Objetivos

- Condiciones de ordenación, volumétricas y estéticas

#### ANEXO 3. ESPECIES AUTOCTONAS

**TITULO PRELIMINAR****Artículo 1.— Naturaleza y formulación.**

1. El presente planeamiento tiene la condición de Normas Subsidiarias Municipales, con los objetivos señalados en el artículo 91.a del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio -RP-. Dichas Normas son el instrumento de ordenación urbanística y, a tal efecto, 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. Corresponde su formulación al Ilmo. Ayuntamiento de Quirós, en el ejercicio de su competencia urbanística dentro del territorio municipal, como transmisor de la voluntad de los quiroanos. Esta se manifestó a lo largo de su elaboración mediante los mecanismos de participación previstos en la Ley y otros que de manera voluntaria complementaron a los anteriores.

3. Para la formulación de estas Normas Urbanísticas se ha tenido en cuenta de forma expresa la Ley de Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural, puesto que se trata de una de las figuras legales de ámbito autonómico para la regulación urbanística.

**Artículo 2.— Ambito de aplicación.**

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación a todo el territorio del término municipal de Quirós.

2. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende que el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias -PORN-, aprobado por Decreto 38/1994, de 19 de mayo, supone la modificación del ámbito de aplicación de estas Normas. Cuando las disposiciones recogidas en las mismas resultaran contradictorias con las normativas establecidas al amparo del PORN, prevalecerán éstas últimas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación nacional y autonómica vigentes artículo 5, párrafo 2, de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y artículo 5, párrafo 2, de la Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales, respectivamente.

3. En lo que estas Normas afecten a montes declarados de utilidad pública, para su aprobación, se requiere informe de la Consejería de Medio Rural, tal y como determina el artículo 30 de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

**Artículo 3.— Vigencia.**

Las Normas tendrán vigencia indefinida. En cuanto a las causas que puedan motivar su revisión o modificación, así como al procedimiento para llevarlas a efecto, se estará a lo que establecen los artículos 46 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 4.— Documentación.**

De acuerdo con los artículos 80.2 de la T.R.L.S. 92 y 97 del R.P., estas Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada, incluidos en el documento de Avance del planeamiento.
3. Planos de ordenación que expresan las determinaciones a que se refiere el artículo 78 de la T.R.L.S. 92 y que se presentan en el volumen de Documentación Gráfica:

**• SUELO URBANO**

Plano de Ordenanzas (escala 1:2.000)

Plano de Calificación de Usos (escala 1:2.000)

Plano de Clasificación del Suelo (escala 1:2.000)

**• SUELO NO URBANIZABLE**

Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable (escala 1:10.000).

Planos de Delimitación de los Núcleos Rurales (escala 1:2.000)

**• SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Planos de Zonificación del Suelo Apto para Urbanizar (escala 1:5.000).

4. Normas Urbanísticas.

**TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- Elementos de la estructura urbanística del territorio.
- Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles.
- Normas para la protección del patrimonio edificado.

- Estado ruinoso de las edificaciones.
- Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.
- Intervención en la regulación del mercado del suelo.

**CAPITULO I.****ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO****Artículo 5.— Estructura urbanística general.**

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

**Artículo 6.— Clasificación del suelo.**

En el territorio del municipio de Quirós se distinguen los siguientes tipos de suelo:

- Suelo no urbanizable, regulado de forma específica en el título II de estas Normas Subsidiarias.
- Suelo urbano, regulado de forma específica en el título III de estas Normas Subsidiarias.
- Suelo apto para urbanizar, regulado de forma específica en el título IV de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 7.— Sistemas.**

1. Las presentes Normas fijan porciones concretas de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio. Tales suelos presentan un alto grado de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

Se distinguen los siguientes tipos de sistemas:

- Sistemas de comunicaciones y sus zonas de protección.
- Sistemas de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- Sistemas de equipamiento comunitario.

2. Los anteriores sistemas se subdividen en generales y locales. Son sistemas generales aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico en el ámbito de las Normas de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y funciones, y prestando, en definitiva, servicios de interés general para todo el conjunto ordenado. Son, en cambio, sistemas locales, los que prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los sistemas generales, proporcionan los servicios generales directos a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

3. El Sistema General Viario comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y el transporte de las personas, permitiendo las relaciones dentro del municipio y con el exterior. Está formado por:

1. Las Carreteras Comarcales AS-229 (Caranga-Bárcana, Quirós), y AS-230 (Bárcana de Quirós-Pola de Lena), cuya titularidad recae en el Principado de Asturias.
2. Las Carreteras Locales, de orden menor: Bárcana-Villamarcel y Coañana QU-1; Bárcana-Muriellos QU-2; Santa Marina-Ricabo QU-3; Santa Marina-Lindes QU-4; Carretera La Cobertoria-Les Llanes QU-5; Carretera a Bermiego QU-6; Carretera a Aciera y Tene QU-7.
3. Cualquier carretera, existente o nueva, cuya tutela corresponda al Estado, al Principado de Asturias y al municipio.

El funcionamiento de dicha red se regirá por la Ley 13/1986, de 26 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado -L.C.A.- y el Reglamento que la desarrolla, así como por las disposiciones complementarias que dicte el Principado de Asturias.

4. Sistema Local y Viario es aquél que garantiza el funcionamiento del área en que se encuentra y su conexión con el sistema general viario. Está formado por todas las vías, existentes o de nueva construcción, que no se han enumerado en el sistema general viario. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por la presente Normativa y todas las disposiciones específicas que al respecto elabore el Ayuntamiento. La construcción, reparación y mejora de la red local, así como la realización de obras en la misma, estará regulada por las normas específicas de los Organismos de Administración Local.

5. Los Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento Comunitario son los que así se señalan en el Plano de Clasificación del Suelo, que se incluye en el Volumen de Documentación Gráfica de estas Normas.

6. Lo relativo a las condiciones de uso del suelo de estos sistemas se desarrolla en el capítulo II del título III, para el suelo urbano, y en el capítulo II del título II para el suelo no urbanizable.

**Artículo 8.— División del suelo en zonas.**

1. Mediante la calificación, las Normas Urbanísticas determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos con carácter general para

todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

2. En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente, así como en las presentes Normas, llevarán a cabo en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, sin perjuicio de que razones de interés general demanden una actuación pública.

3. Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto a cada una de las clases y categorías de suelo que resultan de la clasificación y zonificación establecida por estas Normas. Tales derechos y obligaciones se corresponden con los determinados en la T.R.L.S. 92 y su cumplimiento se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto -RG-, con las especificaciones que, en su caso, contenga la presente Normativa.

## CAPITULO II. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

### SECCION 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES

#### Artículo 9.— *Obligaciones y control del deber de conservación.*

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La vigilancia y el control del deber de conservar 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 tuviera conocimiento del incumplimiento.

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 necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas y el plazo de ejecución a ritmo normal, y estimación de su carácter urgente cuando proceda.

#### Artículo 10.— *Contenido del deber de conservación.*

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación, regulado en el artículo 245 de la T.R.L.S. 92, las siguientes actuaciones:

1. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras, se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
2. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, 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, aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

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

#### Artículo 11.— *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 de las construcciones:

1. 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 efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimenta-

ciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y los bienes.

2. Condiciones de salubridad. Deberá de mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinados y el régimen de su utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales 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.

3. Condiciones de ornato. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

3. 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 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 12.— *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 2.329/1983 y Decreto 81/1989 del Principado de Asturias, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en estas normativas.

2. Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidas en los decretos citados 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 excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 247.2a de la T.R.L.S. 92 y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### Artículo 13.— *Ordenes de ejecución para la conservación. Trámite y acción sustitutoria.*

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 de la T.R.L.S.92, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

1. 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.
2. Jardines o espacios libres particulares. Por ser visibles desde la vía pública.
3. Muros de cierres de fincas. Por su mal estado de conservación, por existir peligro de desplome sobre la vía pública o por su impacto negativo sobre el entorno.

2. Para el caso del apartado 1 del párrafo anterior 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 medidas necesarias 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 con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasan y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo 9 de estas Normas, el Alcalde, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

5. 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, 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 96 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común -L.R.J.P.A.C.- y 301 de la T.R.L.S. 92.

6. 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 artículo 21.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

7. Notificada a los interesados la resolución a que se hace referencia, 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.

8. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. En caso de urgencia, se procederá, en todo caso, a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble o de sus partes en mal estado.

9. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98.4 de la L.R.J.P.A.C., que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

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

11. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en virtud de lo establecido en el artículo 10, párrafo 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio -R.D.U.-.

#### Artículo 14.— *Contribución de los inquilinos al deber de conservación.*

Cuanto se establece en la presente sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa y, particularmente, del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### SECCION 2ª. CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 15.— *Contenido del deber de conservación y destino provisional de los solares.*

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen a continuación:

1. Vallado. Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cierre proporcionado. Si se trata de terrenos donde predomina la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.

2. Limpieza y salubridad. Los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos de restos o basuras.

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

1. De descanso y estancia de personas.

2. De recreo para la infancia.

3. De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

4. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines del párrafo 2 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualquier otra instalación provisional de tipo similar.

5. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa recogido en el R.E.F.

6. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### SECCION 3ª. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO.

#### Artículo 16.— *Infracciones.*

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 9 y 10 de estas Normas permitirá al

Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios, compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas o empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los párrafos 3 y 4 del artículo 15 de estas Normas dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o ejecución por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

3. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias en el supuesto de que se trate de cable, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Artículo 17.— *Derribo de edificios catalogados e incumplimiento del deber de conservación.*

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

2. El incumplimiento, por parte de los propietarios del inmueble afectado, de la orden de ejecución a que se refiere el párrafo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas según la legislación vigente.

#### Artículo 18.— *Conservación subsidiaria por el ayuntamiento.*

1. De conformidad con el artículo 245.2 de la T.R.L.S. 92, cuando los propietarios de los inmuebles desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 11 de estas Normas.

### CAPITULO III.

#### NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

##### SECCION 1ª. CONSERVACION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

#### Artículo 19.— *Finalidad.*

1. La reglamentación recogida en este capítulo tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de estas Normas.

2. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en estas Normas.

3. La valoración y catalogación de edificios no ha podido tener en cuenta elementos de interés artístico, histórico o ambiental que puedan existir ocultos, por lo que si estos elementos aparecieran en una demolición o reforma, el propietario del edificio está obligado a la inmediata paralización de las obras y comunicación a los Servicios Técnicos Municipales.

#### Artículo 20.— *Criterios Generales.*

1. Es objetivo prioritario de estas Normas, mantener y/o recuperar para el uso y disfrute, todos aquellos elementos, conjuntos o zonas con valor histórico-artístico y/o medioambiental que configuran las señas de identidad del concejo.

2. La catalogación exhaustiva del patrimonio local tiene por objeto la protección y puesta en valor de los recursos patrimoniales; tal catalogación está orientada al desarrollo integrado del concejo, conforme a la filosofía que inspira las presentes Normas.

#### Artículo 21.— *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 de los mencionados 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 el capítulo siguiente, así como de la aplicación del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Real Decreto 635/1964, de 5 de marzo -R.E.F.-.

3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalar en el mismo toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, anuncios, carteles, banderines, cables, postes y/o marquesinas, salvo en los supuestos que regule el Ayuntamiento mediante Ordenanza.

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

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª de este capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por 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 particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

6. En el concejo de Quirós, son elementos catalogados los que aparecen reflejados en el Anexo I de estas Normas, relativo a elementos catalogados.

Artículo 22.— *Yacimientos arqueológicos o paleontológicos.*

1. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de actividad de las consideradas en estas Normas como permitidas, en especial cuando se trate de movimientos de tierra, sin la autorización previa de la Consejería de Cultura y Educación.

2. Se consideran yacimientos protegidos al amparo de este artículo, además de cualquier otro que pudiera localizarse casualmente, los siguientes:

Yacimiento:	CASTRO LA PICONA
Situación:	Ricabo
Coordenadas:	2° 17' 20" W 43° 06' 40" N
Yacimiento:	CASTRO EL CASTIECHO
Situación:	Tene. Parroquia de Agüera
Coordenadas:	5° 59' 40" W 43° 12' 45" N
Yacimiento:	COCHAO CASTRO
Situación:	Nimbra
Coordenadas:	2° 17' 00" W 43° 08' 40" N
Yacimiento:	CASTRO CACHICASTRO
Situación:	Toriezo. Parroquia de Arrojo
Coordenadas:	6° 00' 00" W 43° 11' 10" N
Yacimiento:	TUMULOS DE LA MORTERA EL TEXU (DOS)
Situación:	Alba
Coordenadas:	5° 57' 30" W 43° 11' 05" N
Yacimiento:	TUMULOS DE LA COBERTORIA
Situación:	Alto de La Cobertoria (límite de los concejos de Quirós y Lena)
Coordenadas:	2° 13' 15" W 43° 09' 20" N
Yacimiento:	TUMULO DEL CHAGÜEZU
Situación:	Chagüezu
Coordenadas:	2° 13' 15" W 43° 09' 20" N
Yacimiento:	CASTRO SAN JUAN
Situación:	Llanuces
Coordenadas:	2° 14' 10" W 43° 09' 20" N

3. Cuando se redacte la Carta Arqueológica del concejo, deberán incorporarse a estas Normas las previsiones de protección y la relación de yacimientos inventariados.

SECCION 2ª. AMBITOS DE PROTECCION.

Artículo 23.— *Clasificación.*

A los efectos de estas Normas, se diferencian cuatro tipos o ámbitos de protección:

- PROTECCION DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS
- AREAS DE PROTECCION URBANISTICA

• ZONAS DE INFLUENCIA

• PROTECCION DE PARCELAS

Artículo 24.— *Protección de elementos y conjuntos catalogados.*

A los efectos de aplicación de estas Normas, se establecen tres grados o categorías de protección:

- PROTECCION INTEGRAL -GRADO 1º
- PROTECCION ESTRUCTURAL -GRADO 2º
- PROTECCION AMBIENTAL -GRADO 3º

Artículo 25.— *Áreas de protección urbanística.*

1. En el orden urbanístico, estas Normas definen un área de protección urbanística de los recursos patrimoniales catalogados que no es edificable, a no ser que normas de rango superior establezcan áreas de protección diferentes.

2. En el suelo urbano, 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 urbanos podrá computarse, a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados, la edificabilidad de la porción de la parcela incluida en esta zona. El área de protección urbanística en suelo urbano quedará definida por una línea cerrada sobre sí a 10 m. de distancia del elemento patrimonial.

3. El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea volumétrica a la distancia de 10 m. del elemento objeto de protección.

4. El área de protección urbanística de las edificaciones catalogadas no situadas en suelo urbano, quedan definidas por una línea homotética a 25 m. de distancia de sus muros exteriores, excepto en los núcleos rurales donde será de 5 m.

5. Dada la variedad y amplitud del Inventario de recursos patrimoniales, la aplicación de los efectos del área de protección urbanística será potestativa del Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos municipales.

Artículo 26.— *Zonas de Influencia.*

1. Con independencia de las áreas de protección urbanística, se define un área de influencia de los recursos patrimoniales catalogados, delimitada por una circunferencia de 200 m. de diámetro, salvo en el caso de que normas de rango superior establezcan un área de influencia más amplia para alguno de los elementos del catálogo de estas Normas.

2. La solicitud de licencia de obras o actividades que afecten a elementos catalogados deberá acompañarse de un plano del área de influencia en el que se sitúe la obra o actividad objeto de la solicitud y estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y paisajísticas del elemento catalogado.

Artículo 27.— *Protección de parcelas.*

1. Se aplicará sobre aquellas parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

2. Se establece un único grado de protección Grado P.

3. Sobre las parcelas así clasificadas, se autorizan exclusivamente las labores de mantenimiento consolidación y recuperación.

SECCION 3ª. GRADO 1º. PROTECCION INTEGRAL.

Artículo 28.— *Ámbito de aplicación.*

1. Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- a. Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.
- b. Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- c. Espacios públicos que constituyen ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- d. Hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad.
- e. Molinos hidráulicos.
- f. Elementos o conjuntos arqueológicos o de dominante natural de alto valor.

Artículo 29.— *Actuaciones permitidas.*

1. Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

2. En consecuencia, se permiten solamente con carácter general y preferente, sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración, en los térmi-

nos anteriormente definidos en estas Normas, con prohibición expresa de todas las demás. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

3. Las actuaciones que se realicen sobre elementos o conjuntos arqueológicos deberán responder a un plan de investigación cualificado científicamente.

4. Las actuaciones que se realicen sobre los elementos clasificados como monumentos naturales tendrán como única finalidad su protección y mantenimiento y deberán responder a un proyecto de intervención técnicamente cualificado.

Artículo 30.— *Actuaciones excepcionales.*

1. Excepcionalmente se permitirán pequeñas actuaciones de rehabilitación, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera. En estos casos la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Consejería de Cultura y Educación.

2. Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

Artículo 31.— *Actuaciones prohibidas.*

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

Artículo 32.— *Instalación de elementos superpuestos.*

Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Artículo 33.— *Hórreos, paneras y otras construcciones de interés etnográfico.*

1. Todas las obras que afecten a hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad, así como a molinos hidráulicos, requerirán informe favorable previo de la Consejería de Cultura y Educación. Las obras admisibles serán de conservación y restauración. Los traslados de hórreos y paneras de más de 100 años, aunque se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela, requerirán informe favorable de la mencionada Consejería.

2. De igual modo, no se autorizarán obras de ningún tipo, cambios de uso o movimientos de tierra sin el preceptivo informe favorable de la Consejería de Cultura y Educación, cuando afecten a elementos etnográficos de antigüedad superior a 100 años.

Artículo 34.— *Usos.*

1. La inclusión de un edificio en la categoría de protección integral supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos:

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

SECCION 4ª. GRADO 2º. PROTECCION ESTRUCTURAL.

Artículo 35.— *Ambito de aplicación.*

Este grado se aplica sobre aquellos elementos, edificios y agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan en el ámbito urbano o rural.

Artículo 36.— *Actuaciones permitidas.*

1. Las obras a efectuar en los elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

2. Se permiten con carácter general y preferente, las obras autorizadas para el Grado 1º, así como las obras de rehabilitación, con prohibición expresa de todas las demás.

Artículo 37.— *Actuaciones excepcionales.*

Se consideran excepcionales, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al trámite de informe favorable de la Consejería de Cultura y Educación, con anterioridad a la concesión de la licencia.

Artículo 38.— *Actuaciones prohibidas.*

1. Al igual que para los elementos catalogados en el grado 1º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

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

Artículo 39.— *Usos.*

1. La inclusión de un edificio en el nivel de protección estructural supone el mantenimiento de los usos actuales salvo en los siguientes supuestos:

1. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, para lo que se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
2. Actividades contrarias a las Ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.

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

SECCION 5ª. GRADO 3º. PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 40.— *Ambito de aplicación.*

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

1. Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
2. Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
3. Espacios urbanos o rurales de calidad destacada.

Artículo 41.— *Actuaciones permitidas.*

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Artículo 42.— *Actuaciones de reestructuración. Grado 3º A.*

Sobre los bienes inmuebles catalogados que en su identificación contengan la determinación 3A, se permitirán las obras autorizadas en los grados anteriores y también las de reestructuración, así como las de ampliación que reúnan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- b. No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- c. No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- d. Las condiciones particulares de edificación de la zona en que se encuentre la edificación, asignan al solar la edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Artículo 43.— *Actuaciones de ampliación. Grado 3º B.*

1. Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación 3B podrán ser objeto además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de altura y ocupación visibles desde espacios públicos, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

2. Se podrá admitir la sustitución de estos edificios por otros siempre que ello suponga una mejora notable de la escena urbana, se garantice la conservación de los elementos de interés y se realice de forma integrada con su entorno.

Artículo 44.— *Instalación de elementos superpuestos.*

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

## SECCION 6ª. TIPOS DE OBRAS.

Artículo 45.— *Clasificaciones de los distintos tipos de obras.*

A los efectos de la regulación de las distintas actuaciones que se podrán autorizar, según la categoría en la que se haya incluido el elemento objeto de conservación, se establecen los siguientes tipos de obras:

- DE MANTENIMIENTO
- DE CONSOLIDACION
- DE RESTAURACION
- DE REHABILITACION
- DE REESTRUCTURACION
- DE AMPLIACION
- DE DEMOLICION

Artículo 46.— *Obras de mantenimiento.*

1. Son obras de mantenimiento las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios. Su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de ornato e higiene sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

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

Artículo 47.— *Obras de consolidación.*

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

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

Artículo 48.— *Obras de restauración.*

Son obras de restauración aquellas que pretenden la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso, aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso reposición de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, asimismo, derribos parciales eliminando las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

Artículo 49.— *Obras de rehabilitación.*

1. Son obras de rehabilitación las necesarias para la mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el elemento catalogado o una parte de él a los usos a que se destine, manteniendo, en todo caso, las características estructurales, envolventes exterior y demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.

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

Artículo 50.— *Obras de reestructuración.*

1. Son obras de reestructuración las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos, es decir, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de: Cambios de distribución interior; cambios de localización de los elementos de comunicación vertical u horizontal; modificación de la cota de los distintos forjados; construcción de

entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

3. El caso extremo de obras de reestructuración sería el de vaciado del edificio entendiendo por tal la demolición interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Artículo 51.— *Obras de ampliación.*

Son obras de ampliación las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las Ordenanzas de la zona de que se trate.

Artículo 52.— *Obras de demolición.*

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

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

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

2. En el primer supuesto, las obras de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de restauración, rehabilitación o reestructuración, e irán precedidas de la obtención de la correspondiente licencia. En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente y, por ello, causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación regulada en estas Normas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia.

Artículo 53.— *Obras preferentes y no preferentes.*

1. Se consideran obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, este tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier tipo de ayuda financiera que pueda existir.

## CAPITULO IV. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 54.— *Procedencia de la declaración de ruina.*

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del párrafo 2 del artículo 247 de la T.R.L.S. 92.

Artículo 55.— *Inmuebles catalogados.*

1. Los bienes catalogados conforme a lo establecido en el artículo 12 de estas Normas y los declarados Monumentos Históricos-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 R.D.U. En los restantes casos, 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.

2. Aún en los supuestos de declaración de estado ruinoso por ruina inminente, el Ayuntamiento podrá optar por la conservación de los inmuebles catalogados, si bien haciendo frente a la financiación de los costos extraordinarios que ello suponga.

Artículo 56.— *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 1/3 de la totalidad de los mismos. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

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

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| a) Cimentación                       |   |
| - Cimientos                          |   |
| - Muros de contención                | 2 |
| b) Sustentación vertical             |   |
| - Pilares                            | 3 |
| - Muros de carga                     | 2 |
| c) Sustentación horizontal o lateral |   |
| - Vigas                              | 2 |
| - Muros de atado o arriostamiento    | 2 |

## d) Complementarios

- Forjado (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 párrafo 1, que señalan la importancia o dificultada 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 párrafo 1, alcancen los valores conjuntos de 6 el a), 5 el b), 4 el c) y 3 el d). Y se contabilizarán todos los elementos existentes y todos los apartados citados aún cuando en alguno de ellos no existan deterioros. Expresando lo anterior como fórmula, será:

$$\text{Porcentaje global} = \sum m_j * p_j / m_j$$

siendo  $m_j$  los módulos de cuantificación relativa y  $p_j$  los porcentajes de intervención, y ambos referidos a cada uno de los tipos de elementos separadamente.

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

Artículo 57.— *Obras de reparación.*

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones pre-existent de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El costo de reparación se determinará por aplicación de una sola colección de precios unitarios, oficial o procedente de publicación técnica solvente.

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

$$V_a = V_r - P_c$$

siendo  $V_r$  el valor de reposición, que se calculará según los módulos de construcción obtenidos en base a la misma colección de precios unitarios que en el punto anterior, y que representa el valor del edificio en sus condiciones originales, pero valorado a precios actuales. Y siendo  $P_c$  el coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituyen a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto del coste total de las obras de reparación que señala el párrafo 1, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

4. A los bienes catalogados conforma a la Ley del Patrimonio Artístico Español, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 58.— *Obligación de demoler.*

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 respecto del resto, ordenando la demolición de esa parte.
- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes al mantenimiento de la seguridad, salubridad, y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 59.— *Expediente contradictorio.*

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, que el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, dispongan lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

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

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

CAPITULO V. INTERVENCION MUNICIPAL  
EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

## SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 60.— *Competencia municipal.*

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

2. El Ayuntamiento de Quirós, como administración competente en el régimen urbanístico del concejo, interviene en la actividad urbanística con las siguientes finalidades:

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere su acción urbanística.

3. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce sobre los siguientes aspectos:

- Planeamiento urbanístico.
- Ejecución del Planeamiento.
- Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y la edificación.
- Intervención en la regulación del mercado de suelo.

Artículo 61.— *Intervención en el uso del suelo y la edificación.*

La competencia urbanística municipal relativa a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, relativas al uso del suelo y la edificación, comprende las siguientes facultades:

- Intervenir la parcelación.
- Intervenir la construcción y uso de fincas.
- Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.
- Facilitar a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Artículo 62.— *Intervención en el mercado del suelo.*

Las competencias del ayuntamiento en lo que se refiere a la intervención del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

- Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
- Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- Constituir y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 63.— *Procedimientos.*

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

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

## SECCION 2ª. LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 64.— *Actividades sujetas a licencia.*

1. Están sujetas a la obtención de licencia urbanística previa los actos descritos en el artículo 178 de la L.S. 76, en el artículo 1 del R.D.U. y en el artículo 1 de la Ley 3/1987, de 8 de abril, Reguladora de la Disciplina Urbanística del Principado de Asturias.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas (o entidades de derecho público que administren bienes de éstas) distintas del Ayuntamiento de Quirós, 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 180 de la L.S. 76 y artículos 29 a 31 de la L1/87, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público o que afecten directamente al interés nacional.



Artículo 65.— *Limitaciones a la concesión de licencias según la clase de suelo.*

1. Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en suelo urbano cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación con los requisitos previstos en el artículos 40 y 41 del R.G.

2. Sin embargo, podrán autorizarse en casos excepcionales construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas en el artículo 46.2 del R.G. y en el artículo 20 de la T.R.L.S. 92.

#### SUBSECCION 1ª. PROCEDIMIENTO

Artículo 66.— *Procedimiento para la obtención de licencias.*

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. 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 un mes computado de idéntica forma.

Artículo 67.— *Suspensión del cómputo de plazos.*

1. El cómputo de estos plazos quedará suspendido cuando se produzca alguna de las situaciones siguientes:

- a. Durante el periodo de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que por el Ayuntamiento se le haga para que complete datos o aporte documentos.
- b. Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables durante el periodo que transcurre desde que se produce el requerimiento para la subsanación hasta que el interesado la hace efectiva. Este periodo no será en ningún caso superior a quince días.
- c. Durante el periodo de días que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución por el interesado.
- d. Durante el periodo de días que transcurran desde la notificación de liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias con carácter de depósito previo y el pago de los mismos por el interesado.

Artículo 68.— *Silencio administrativo.*

1. Si transcurrieron los plazos fijados para el pronunciamiento sobre la solicitud de licencia, con la prórroga, en el caso a que hubiera lugar, sin que se hubiera notificado resolución expresa, el peticionario podrá acudir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias -CUOTA— y si en el plazo de un mes no se le notifica acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, salvo que se produzca la circunstancia aludida en el artículo siguiente.

2. Se exceptúan los casos siguientes:

1. Licencias referentes a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales en los cuáles si no se hubiera notificado resolución expresa se entenderá denegada la licencia.
2. Licencias referentes a obras menores y apertura de toda clase de establecimientos en los cuáles si no se hubiera notificado resolución expresa se entenderá concedida la licencia.

Artículo 69.— *Excepciones a la concesión por silencio administrativo.*

En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de esta Norma, de las Ordenanzas, Planes y Proyectos que las desarrollen, de la T.R.L.S. 92 y demás textos legales urbanísticos.

Artículo 70.— *Control de proyectos y subsanación de deficiencias.*

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

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

Artículo 71.— *Clases de licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas podrán ser:

- a. De Parcelación.
- b. De Obras.

c. De Ocupación y Funcionamiento.

d. De actividades e instalaciones.

#### SUBSECCION 2ª. LICENCIAS DE PARCELACION.

Artículo 72.— *Licencias de parcelación.*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, considerándose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

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 las presentes Normas sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que las Normas 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 claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.
- d. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

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

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en las secciones siguientes, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

5. 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.

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95 L.S. 76 y 258 y 259 del T.R.L.S. 92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registradores de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobarción de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de las parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

#### SUBSECCION 3ª. LICENCIAS DE OBRAS.

Artículo 73.— *Licencias de obras de urbanización.*

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las Obras de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, que son tratadas en los Artículos siguientes.

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

Artículo 74.— *Licencias de obras de edificación.*

1. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de las obras, de conformidad, con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado, conforme establece el artículo 35.2 del T.R.L.S. 92.

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

- a. Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b. Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 75.— *Obras menores.*

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

2. El trámite seguido para las obras menores comprenderá:

1. Solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado.
2. Informe de la Oficina Técnica.
3. Liquidación de Derechos Municipales.
4. Conformidad del Presidente de la Comisión.
5. Visto bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

3. Podrán tramitarse como obras menores, las siguientes:

- a) En locales con apertura anterior (a viviendas con cédula de ocupación) y sin cambiar el uso:
  - a.1. Proyectos de decoración ( dentro de las limitaciones que la propia Ley les impone).
  - a.2. Modificaciones de distribución de aseos (con planos).
  - a.3. Derrribos de tabiquería interior (que no supongan ampliación de superficie del local o vivienda) con planos.
  - a.4. Colocación de mamparas (con planos).
- b) Reparaciones y restituciones en general:
  - b.1. De instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, etc.
  - b.2. De solados, alicatados, pintura y revestimientos en general (con aparejador si necesita andamio en vía pública).
  - b.3. De falso techo de escayola.
  - b.4. De carpintería interior o exterior.
  - b.5. De retejo de cubiertas.
  - b.6. De elementos deteriorados o alterados.
  - b.7. De obras de fábrica, (no modificación de los elementos existentes).
  - b.8. De vidriería, etc.

c) Obras que afecten a zonas públicas o abiertas.

- c.1. Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.
- c.2. Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc.
- c.3. Construcciones provisionales en Vía pública (stands, quioscos, etc.).
- c.4. Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos, (con dirección de obras competentes en cada caso).
- c.5. Muros, vallas, cierres de solares edificables, etc. (con dirección de técnico competente).

c.6. Cierres de finca tipo vegetal o mallazo, (que no precisen cesión de viales o que ya la tengan establecida).

c.7. Grúas de obra (con los requisitos correspondientes).

c.8. Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad (con los requisitos correspondientes).

c.9. Formación de jardines en parcelas abiertas, aceras, etc, (con dirección técnica, si hubiera lugar).

d) Obras tipo provisional en zona rural o no urbanizable (con plano de emplazamiento y parcela).

d.1. Casetas para aperos (con limitación de tamaño a 8 m<sup>2</sup>).

d.2. La instalación de hórreos, silos, etc, que no requieran instalaciones de saneamiento u otras, deben de ser presentadas con un informe de facultativo superior que avale y se responsabilice de las condiciones de seguridad y ornato, así como del cumplimiento de lo determinado al respecto en las presentes Normas.

d.3. Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (con limitación de tamaño 4 m x 5 m).

Artículo 76.— *Licencias de obras diferidas.*

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

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

Artículo 77.— *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 comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento, o 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 por un nuevo periodo de seis meses.
- b. Si una vez comenzadas, quedasen interrumpidas las obras por un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

Artículo 78.— *Transmisión de licencias de obras y modificaciones.*

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan 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 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, o los cambios sustanciales entre el proyecto básico y el de ejecución.

Artículo 79.— *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 causas que determinaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

2. Las licencias otorgadas erróneamente podrán ser anuladas y restituidas las cosas a su ser y estado primitivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 16.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caduca o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizada, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y las medidas ejecutoras que procedan.

Artículo 80.— *Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.*

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiera características de infracción urbanística grave presuntamente no legaliza-

ble, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En el supuesto de obras abusivas, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin contar con la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del ordenamiento jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la legislación actual.

3. El interesado tendrá un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

4. Caso de que dicha licencia fuera concedida abonará los gastos o indemnizaciones por los perjuicios que haya ocasionado y las sanciones a que hubiera lugar.

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

#### Artículo 81.— *Control de obras.*

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar a la Alcaldía, con antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones oficiales. El acta de replanteo de conformidad con el técnico municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

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

#### Artículo 82.— *Otras condiciones de control.*

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

- a. Se instalarán y se mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección a las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
- b. Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
- c. La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o técnico municipal.
- d. El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o técnicos municipales.
- e. Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de licencia municipal.
- f. En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve en la Villa, el cartel de identificación a que se refiere el párrafo anterior, contendrá una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar de modo que éstas alcancen la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.

#### Artículo 83.— *Tira de cuerdas.*

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

2. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por la Alcaldía. Asistirán, el técnico municipal encargado, el solicitante y el técnico por él designado.

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

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

#### Artículo 84.— *Conclusión de las obras.*

1. Las obras deberán terminarse en el plazo señalado en la licencia. A la finalización de las mismas, sus responsables deberán:

- a. Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b. Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c. Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubieran sido afectados por las obras.
- d. Colocar la placa identificativa del número de la finca.

2. No se concederá cédula de habitabilidad o primera ocupación de un edificio sin que por la Oficina Técnica Municipal se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

#### Artículo 85.— *Inspección final.*

Acabadas todas las obras o instalaciones, la Oficina Técnica Municipal realizará su inspección final advirtiendo con la antelación necesaria al promotor, empresario o técnico director, el día y hora en que ésta vaya a realizarse, para que asistan el técnico director y el empresario. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general. De su resultado se levantará el acta correspondiente.

### SUBSECCION 4ª. LICENCIAS DE ACTUACIONES E INSTALACIONES

#### Artículo 86.— *Licencias de actuaciones. Definición.*

1. Se entiende por actuaciones aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en el artículo 540, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

- a) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes:
  - b.1. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - b.2. La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - b.3. Los cerramientos exteriores de terrenos.
  - b.4. La implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.
  - b.5. Las instalaciones ligeras, como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - b.6. Soportes publicitarios exteriores.
- c) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, las siguientes:
  - c.1. Vallados de obras y solares.
  - c.2. Sondeos de terrenos.
  - c.3. Apertura de zanjas y catas.
  - c.4. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - c.5. Ocupación de terrenos.

#### Artículo 87.— *Condiciones de los proyectos.*

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

#### Artículo 88.— *Licencias de actividades e instalaciones.*

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

- A. Proyectos de instalaciones de actividades, que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio.

B. Proyectos de mejora de las instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

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

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta Norma, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en especial del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Real Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre -R.A.M.I.N.P.-.

4. Para la concesión de licencias sobre actividades comprendidas en el referido R.A.M.I.N.P. se precisará el informe previo favorable del organismo de la Administración del Principado de Asturias competente en esta materia.

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

#### SUBSECCION 5ª. LICENCIAS DE USO.

Artículo 89.— *Clases.*

Comprende este apartado las licencias de apertura y de ocupación.

Artículo 90.— *Licencias de apertura.*

1. Requieren licencia de apertura la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, así como el cambio de su titularidad.

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

3. La concesión de licencia de apertura estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas por estas Normas y su planeamiento de desarrollo, así como de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalación 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.

Artículo 91.— *Licencias de ocupación.*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

- Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- 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.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de las servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no constasen previamente.
- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad

y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

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

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

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

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

Artículo 92.— *Condiciones de los proyectos.*

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por el facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en el R.A.M.I.N.P., en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### SECCION 3ª. ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS.

Artículo 93.— *Ordenes de ejecución y suspensión.*

1. Mediante las Ordenes de Ejecución y Suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación 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, 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 caso de no hacerlo el interesado o precintarla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

#### SECCION 4ª. INFORMACION URBANISTICA.

Artículo 94.— *Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.*

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de estas Normas y de los instrumentos de desarrollo de la misma en los lugares y condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el coste que se establezca al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de las Normas y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los actos de aprobación definitiva, así como de la aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones, en su caso, de unidades de ejecución, de los proyectos y licencias de parcelación, aprobados o concedidos y de los expedientes y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del R.P. en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 95.— *Información previa.*

Cualquier persona podrá obtener de la Oficina Técnica Municipal información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esta información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo 96.— *Informes urbanísticos.*

Cualquier persona puede solicitar por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, solar o unidad de ejecución, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por la Oficina Técnica Municipal. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

Artículo 97.— *Cédula urbanística.*

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

2. Su contenido será el prescrito por el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento y, además, la indicación de que la cédula caduca automáticamente a los seis meses de su expedición.

3. La propuesta de cédula urbanística será elaborada por la Oficina Técnica Municipal, aprobada por la Alcaldía y expedida por el Secretario. De acuerdo con el artículo 43 del T.R.T.R.L.S. 92, el plazo máximo de expedición será de un mes.

Artículo 98.— *Interpretación del planeamiento.*

Cuando las consultas entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, la emisión del informe requerirá pronunciamiento previo de la Comisión Municipal de Urbanismo, que emitirá dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento afectado.

CAPITULO VI.

INTERVENCION EN LA REGULACION DEL MERCADO DEL SUELO

Artículo 99.— *Fundamento legal.*

Las determinaciones de los siguientes artículos referentes al Patrimonio Municipal de Suelo se establecen en el marco de lo dispuesto en el capítulo I del título VIII del T.R.L.S. 92.

Artículo 100.— *Patrimonio municipal de suelo.*

Como instrumento eficaz de intervención positiva del mercado del suelo, el Ayuntamiento constituirá su Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 101.— *Objeto.*

El objeto de la constitución del Patrimonio Municipal de Suelo es la regulación del mercado de terrenos, la obtención de reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y la facilidad de la ejecución del planeamiento.

Artículo 102.— *Bienes Integrantes.*

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo los bienes patrimoniales adquiridos por el Ayuntamiento en cualquier clase de suelo; y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico y expropiaciones urbanísticas de cualquier clase.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

Artículo 103.— *Destino.*

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

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

**TITULO II. SUELO NO URBANIZABLE**

- Régimen, desarrollo y gestión.

- Condiciones generales de uso.

- Condiciones generales de edificación.

- Condiciones particulares de cada categoría de suelo.

CAPITULO I. REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION DEL SUELO

SECCION 1ª. REGIMEN JURIDICO.

Artículo 104.— *Definición.*

1. Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Los espacios del 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 la defensa de la flora fauna y gea, o del equilibrio ecológico, deban ser preservados de procesos de desarrollo urbano con medidas de protección y control tendentes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.

2. Aquellos espacios que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

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

2. Los ámbitos del territorio delimitados como tal figuran en el Volumen de Documentación Gráfica de estas Normas.

Artículo 105.— *Destino.*

1. El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza con sujeción a las necesidades de la comunidad nacional, artículo 1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/1973, de 12 de enero, Texto Refundido -L.A.-.

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales.

Artículo 106.— *Regulación.*

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente título, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o las presentes Normas.

3. 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 36 del R.P.-.

4. El S.N.U. se diversifica en varias zonas con diferentes contenidos y tratamientos, conforme se establece en el capítulo IV de este título. Las diferencias entre ellas, de cualquier modo, nunca las sitúan en un régimen de suelo distinto del que caracteriza, de modo general, al S.N.U.

Artículo 107.— *Categorías de suelo no urbanizable.*

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

• S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION -SNU.P-

• S.N.U. DE INTERES -SNU.I-

• S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS -SNU.IF-

• NUCLEO RURAL -N-

SECCION 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 108.— *Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.*

1. Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el suelo no urbanizable, sólo se podrán redactar Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en el artículo 84.2 y siguientes de la T.R.L.S. 92 y concordantes del R.P.

2. Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: La protección del paisaje, los valores naturales y culturales, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

3. Se redactarán Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

SECCION 3ª. GESTION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 109.— *Régimen de usos.*

1. Como norma general, 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 las distintas Consejerías competentes en esta materia del Gobierno Regional de Asturias. Asimismo, cabe realizar transitoriamente actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas de conformidad con el artículo 4 de la Ley Regional 6/1990 sobre Edificación y Usos en el Medio Rural y Artículo 16 del T.R.L.S. 92. Ello, sin menoscabo de la Evaluación Previa de Impacto Ambiental -E.P.I.A.- en aquellos supuestos que la legislación vigente lo exija, y mediante proyecto de restauración paisajística si éste fuera necesario.

2. Podrán autorizarse en suelo no urbanizable edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, siempre que las presentes Normas no lo prohíban expresamente y que dichas edificaciones e instalaciones no puedan ser realizadas fuera del suelo no urbanizable por sus características específicas, o bien la CUOTA atendiendo a sus especiales condiciones acuerde su aprobación suficientemente motivada de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 6/1990.

3. Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Deberán ponderarse, mediante Evaluación de Impacto Ambiental, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos en aquellos supuestos en que la legislación vigente lo exija.

#### Artículo 110.— *Categorías de usos en el suelo no urbanizable.*

1. Los usos previstos en estas Normas Subsidiarias son los que corresponden a las necesidades de la población asentada y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. Por su modo de encajar en la mecánica administrativa, en el régimen del suelo no urbanizable y conforme a lo establecido en la Ley 6/1990, cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión, en las siguientes cuatro categorías:

1. Usos permitidos, aquellos sujetos a concesión de licencia municipal, sin más trámites que la previa constatación de la validez de la propuesta en relación a las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, según se recoge en este documento.
2. Usos autorizables, aquellos que, con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa conforme al trámite previsto en el artículo 13 de la citada Ley 6/1990.
3. Usos incompatibles, aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia modificación del planeamiento en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.
4. Usos prohibidos, aquellos que no pueden llevarse a cabo salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen mediante la revisión del planeamiento urbanístico.

#### Artículo 111.— *Usos permitidos.*

1. Sin perjuicio de las limitaciones que específicamente se establezcan en cada categoría de suelo no urbanizable se consideran como usos permitidos los siguientes actos:

- a. Las obras de construcción de edificios agrícolas o al servicio de las infraestructuras y obras públicas, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos. Cuando la condición de auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, el uso será autorizable según lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 6/1990.
- b. Las modificaciones o reformas que afecten a estructuras de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c. Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios, cualquiera que sea su uso, siempre y cuando se ajusten a las condiciones establecidas en estas Normas.
- d. Las de modificación de la disposición interior de los edificios, siempre que no se trate de edificios catalogados, en cuyo caso se atenderá a las condiciones particulares derivadas de su nivel de protección.
- e. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.
- f. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales impuestas para la edificación en estas Normas.
- g. La demolición de construcciones.
- h. La corta de árboles aislados. Cuando la magnitud de la tala sea significativa, este uso no será permitido, sino autorizable, debiendo remitirse la

petición de licencia al organismo competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

- i. La plantación de especies autóctonas tal y como se definen en el Anexo 3 de estas Normas.
- j. Cuantos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas.

2. Los ayuntamientos podrán otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias para cada uso o actividad expresada en estas Normas y previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares en cada categoría de suelo no urbanizable.

#### Artículo 112.— *Usos autorizables.*

1. Se considerarán como tales el conjunto de actividades, implantaciones u obras que por no ser el contenido inmediato del suelo no urbanizable, según lo determina la legislación urbanística, necesitan, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, acudir al trámite previsto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, siendo el organismo competente la CUOTA que a través del Ayuntamiento recibirá la petición y tras 15 días de información pública anunciada en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias -B.O.P.A.- en los supuestos señalados en dicho precepto, autorizará o denegará dicha autorización previa.

2. Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se contienen en cada zona de suelo no urbanizable, están sujetos a autorización previa, mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

- a. Las obras de construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación al servicio de un tipo de suelo específico.
- b. Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el artículo 58.2 de la L.S. 76, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza, aplicándose exclusivamente el procedimiento del referido artículo.
- c. Las obras de construcción, reforma, ampliación o rehabilitación de viviendas unifamiliares, así como las edificaciones anejas a las mismas.

3. Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras, y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de Servicios Municipales y previo pronunciamiento favorable de la CUOTA. En cualquier caso, estas actividades requerirán E.P.I.A. y un Proyecto de Recuperación.

#### Artículo 113.— *Usos incompatibles.*

1. Se considerarán como tales, aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigido para los usos permitidos o autorizables, bien sea por su desvinculación del medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a zonas urbanas, porque puedan constituir núcleos de población de carácter urbano, porque sean parcelaciones con fines urbanísticos, o porque así se señale de forma expresa en las presentes Normas.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con los restantes establecidos en este título, su implantación exige, con carácter previo a cualquier otra actuación o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilita el suelo afectado para la finalidad pretendida, siempre que las presentes Normas lo permitan por las características y naturaleza de las mismas, y mediante alguna de las siguientes posibilidades:

- a. Plantear una modificación de estas Normas para, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 49 de la L.S. 76, transformar en suelo apto para urbanizar, o urbano en su caso, los terrenos objeto de modificación, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten.
- b. En el caso de que la actividad que se plantea no exija la transformación del suelo, y, en cambio, se contemple esta posibilidad en el presente título, podrán implantarse aquellas actividades recogidas en el artículo 76.2 del R.P., mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial según en dicho artículo se regula.
- c. Los cambios de clasificación comportarán a los propietarios de los terrenos afectados los consiguientes deberes urbanísticos determinados en el artículo 20 de la T.R.L.S. 92.

#### Artículo 114.— *Usos prohibidos.*

Son aquellos usos que se imposibilitan en cada zona de suelo no urbanizable y que, en ningún caso, podrán llevarse a cabo sin que se produzca la revisión de las presentes Normas.

#### Artículo 115.— *Núcleos de población.*

1. A los efectos de estas Normas, se considera que los núcleos rurales son núcleos de población sin naturaleza urbana; y que no existe posibilidad de formación de

un nuevo núcleo de población distinto del que emana cuando se den algunas de las siguientes condiciones:

- a. Que la vivienda familiar o edificación forme parte de un núcleo rural ya existente con el ámbito que al mismo corresponda.
- b. Cuando la vivienda familiar o edificación tenga consideración de aislada, porque vincule a la misma la superficie total de terreno donde está o se pretende edificar y que como mínimo, debe de cumplir las condiciones que para cada categoría de suelo no urbanizable se fijen. La capacidad edificatoria que corresponda a la parcela así definida queda adscrita a ella y la hace indivisible, debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la propiedad en nota marginal -artículo 307 del T.R.L.S. 92-.
- c. Para las construcciones incluidas en una explotación agropecuaria, incluso la vivienda, que cumpla los requisitos establecidos en esta norma para este tipo de asociación de usos.

2. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas posibilita la formación de núcleos de población, quedando expresamente prohibida.

#### Artículo 116.— *Sistemas de actuación.*

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 6/1990 sobre Edificación y Usos en el Medio Rural, del Principado de Asturias, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local, que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural.

2. Excepcionalmente, cuando en los núcleos rurales la población, densidad o demanda de equipamiento así lo requieran podrán introducirse modelos de gestión análogos a las previstas en esta normativa para la obtención de dotaciones, servicios y espacios libres locales para otros tipos de suelo.

#### Artículo 117.— *Evaluaciones de impacto.*

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

2. Las Evaluaciones de Impacto Ambiental tienen por objeto la determinación de dicha incidencia sobre el medio ambiente natural o edificado.

3. Las Evaluaciones de Impacto Estructural tienen 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 ser realizadas por técnicos evaluadores competentes y costeadas a cargo del promotor. Su contenido mínimo será el establecido en el artículo 18 de la Ley 1.187 de 30 de marzo de Coordinación y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, y las normas que las desarrollen; además, las Evaluaciones de Impacto Ambiental deberán contener los datos especificados en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio.

5. Las Evaluaciones de Impacto se presentarán ante el órgano competente de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial que las tramitará conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1.187 de 30 de marzo, y normativa que lo desarrolle.

#### Artículo 118.— *Evaluaciones Preliminares de Impacto Ambiental.*

1. Se consideran Evaluaciones Preliminares de Impacto Ambiental, -E.P.I.A.-, el conjunto de análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar, de forma sucinta y simplificada, la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre el medio ambiente natural o edificado en un ámbito espacial determinado. Dicho ámbito vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse.

2. La Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental deberá ser realizada por técnicos evaluadores competentes y costeadas a cargo del promotor. Se indicará expresamente si el impacto se estima compatible, moderado, severo o crítico, pudiendo incluir alternativas y recomendaciones susceptibles de atenuar el impacto así como la recomendación razonada, si las circunstancias así lo aconsejan, de profundizar más en el análisis y realizar una Evaluación de Impacto Ambiental o Estructural.

3. En todo caso, la Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental considerará, de manera sucinta, los efectos negativos del proyecto o actividad en los siguientes aspectos:

- a) Los recursos naturales que emplea o consume.
- b) La liberación de sustancias, energía o ruido en el medio.
- c) Los hábitat y elementos naturales singulares afectados.
- d) Las especies amenazadas de la flora y la fauna.

e) Los equilibrios ecológicos.

f) El paisaje.

Las Evaluaciones Preliminares de Impacto Ambiental se presentarán ante el órgano competente de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial, que las tramitará conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley de 30 de marzo, y la normativa que lo desarrolla.

### SECCION 3ª. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

#### Artículo 119.— *Parcelaciones urbanísticas.*

1. Se considerará parcelación urbanística, según el artículo 94 de la L.S. 76, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población tal como se describen en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en el caso de los núcleos rurales y habrá de garantizarse su preservación del proceso urbano artículo 16.2 del T.R.L.S. 92 con la única excepción de lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Ley 6/1990 del Principado de Asturias.

3. Fuera de los núcleos rurales, la parcelación podría dar lugar a su transformación en núcleos de población de naturaleza urbana y, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley sobre Edificación y Usos en el Medio Rural -Ley 6/1990-, se prohíbe.

4. Las parcelaciones que se realicen en fincas situadas dentro de los núcleos rurales deberán apoyarse en un sistema viario que evite la formación de fondos de saco. El número máximo de parcelaciones por finca será de seis lotes.

#### Artículo 120.— *Segregaciones.*

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo que para el concejo de Quirós es de 7.000 m<sup>2</sup> en el caso general o 10 Ha en el caso de aprovechamientos forestales. Anexo I del Decreto 84/1992 del Principado de Asturias, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola y Forestal en el Principado de Asturias.

2. Como única causa de excepción, contemplada en el artículo 44.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1973 -L.A.-, se admite la segregación en beneficio de colindante siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.

3. Cualquier división o segregación que no responda al apartado anterior sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos, y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca la original indivisa.

4. En los núcleos rurales no se aplicará la unidad mínima a las fincas cuyo destino sea alguno de los usos o actuaciones contemplados como posibles en estas Normas -artículo 3 del Decreto 84/1992 del Principado de Asturias.

5. Las divisiones causadas por herencia o disolución de comunidad se sujetarán a las mismas condiciones anteriores.

6. Las divisiones, segregaciones y alteraciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo no obstante notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero de Infraestructuras y Política Territorial adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los artículos 184 y 185 de la L.S. 76.

7. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, excepto en el caso de que el tamaño de los lotes resultantes sea inferior al exigido para esos fines.

8. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a lo que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal e informe previo de la CUOTA, a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística, por cumplimentar los requisitos que determina el artículo 95 de la L.S. 76.

### SECCION 4ª. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

#### Artículo 121.— *Licencias.*

1. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponda directamente al Ayuntamiento -usos permitidos- se tramitará con la documentación que está determinada para cada caso.

2. En todo caso, deberán figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de las actividades y obras a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la actividad a desarrollar en la construcción pretendida, cuya conformidad con estas Normas es condición previa e imprescindible para poder edificar.

3. Las solicitudes de licencia de demolición, así como las de reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos, en su caso.

4. Las notificaciones al Ayuntamiento de las divisiones o segregaciones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz.

Artículo 122.— *Autorización de construcción o implantación.*

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal se deberá presentar a través del Ayuntamiento -artículo 44 del R.G.-, al menos, la siguiente documentación:

- a. Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión del nombre y domicilio.
- b. Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como de los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras, etc.
- c. Estudios complementarios del impacto ambiental que pueda derivarse, en su caso, de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretenda realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminaciones, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
- d. Estudio, si procede, de Evaluación de Impacto Estructural conforme a lo establecido en la Ley 1/1987 del Principado de Asturias.
- 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.

2. El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes:

- a. Si se tratara de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- b. Si se tratara de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos y circunstancias que justifican la no existencia de riesgos de formación de núcleos de población, con arreglo a lo establecido en estas Normas.
- c. Cuando se trate de construcciones agrarias no destinadas a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de su adecuación al medio, realizada en el seno del propio anteproyecto técnico requerido.
- d. En todos los casos se presentará la localización de la edificación en fotocopia de los planos contenidos en estas Normas.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones del presente título, y, en caso de informe favorable, elevará el expediente a la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial o a la CUOTA. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiera para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA a través del propio Ayuntamiento.

Artículo 123.— *Modificación de planeamiento.*

1. Cualquier actividad o edificación que, por considerarse en estas Normas como uso incompatible en el suelo no urbanizable, deba de plantear una modificación del planeamiento municipal o la aprobación de un Plan Especial, deberá incluir en su documentación, además de la que sea propia por razón de la modificación o del Plan Especial, según lo indicado en Reglamento de Planeamiento y la Legislación Agraria, las justificaciones y estudios complementarios recogidas en el apartado anterior.

2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación exigida en el artículo 105 del T.R.L.S. 92 para planes y proyectos de iniciativa particular, incluyendo las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones fijadas en el artículo 239 de las presentes Normas.

Artículo 124.— *Competencias técnicas.*

Se exigirá la participación de técnico competente en la materia para todas las obras que impliquen intervención en partes estructurales de las construcciones o se refieran a modificaciones de volumen o a aspectos concernientes a la habitabilidad, tal como ésta queda descrita en el capítulo III de este título.

Artículo 125.— *Condiciones generales de relación.*

1. Dentro de los usos que se indican como posibles en el suelo no urbanizable en general, y para cada una de sus zonas en particular, cuando se fijan limitaciones

en cuanto a distancias mutuas o cuando dichos usos son susceptibles de producir perturbaciones o molestias en los predios colindantes; así como se impone la obligación de notificar a los colindantes afectados en los casos de actividades calificadas en el Decreto 2.414/1966, de 30 de noviembre, R.A.M.I.N.P., y en todo caso, en los siguientes supuestos:

- a. Los de fincas colindantes con la que se trate en algún punto de su perímetro incluyéndose las que sólo se separan de ella a través de camino o cauce de agua público.
- b. Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 m del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- c. Los de las fincas que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no fuera preceptiva, según lo indicado, pero la licencia a conceder contemple, de cualquier modo, los tipos de limitaciones o perturbaciones descritos 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.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCION 1ª. GENERALIDADES.

Artículo 126.— *Definición.*

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.

2. Sin perjuicio de otras legislaciones sectoriales vigentes, se entiende que los usos que no aparecen definidos o regulados en estas Normas tienen carácter de prohibidos.

Artículo 127.— *Clasificación.*

1. A los efectos de las presentes Normas, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:

- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS
- INDUSTRIAS
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- INFRAESTRUCTURAS
- VIVIENDA FAMILIAR
- OTROS USOS
- USOS EXISTENTES

2. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de permitidos, autorizables, incompatibles o prohibidos que a cada uno le corresponda según la regulación establecida para el suelo no urbanizable.

3. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede a realizar una definición de su alcance y una clasificación de los grupos que comprende para pasar después a examinar los criterios normativos, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 31 de las N.U.R.M.R.A.

SECCION 2ª. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

Artículo 128.— *Definición.*

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio.

Artículo 129.— *Clasificación.*

1. Dentro de las actividades agropecuarias se diferencian las cuatro categorías siguientes:

- ACTIVIDADES AGRICOLAS
- ACTIVIDADES GANADERAS
- ACTIVIDADES PISCICOLAS
- ACTIVIDADES FORESTALES

2. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetarán a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Administración competente del Gobierno del Principado de Asturias y a su legislación específica.

Artículo 130.— *Condiciones generales.*

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas de los organismos competentes en esta materia de la Administración del Estado, del Gobierno del Principado de Asturias y demás legislaciones sectoriales que les sea de aplicación, las actividades agropecuarias quedan sujetas a la reglamentación que establece el presente título.

2. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de la fertilidad de los suelos, el mantenimiento de la estructura parcelaria tradicional y el con-



trol de las transformación de las masas arbóreas, paisajística y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

3. A tales efectos, la eliminación de setos o arbolado intermedio cuando se efectúen agrupaciones de fincas se considera actividad sujeta a licencia municipal, debiendo denegarse ésta cuando dicha eliminación conlleve un notable deterioro ecológico o paisajístico.

#### Artículo 131.— *Cerramientos de fincas.*

1. La regulación expuesta en este Artículo es de aplicación a fincas, de uso agrícola o ganadero, carentes de edificaciones.

2. Los nuevos cerramientos de fincas deberán respetar las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y realizarse con alambre, empalizada, especies vegetales o mampostería de piedra natural.

3. En fincas de extensión inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, sólo se podrán realizar nuevos cerramientos mediante empalizada o alambre.

4. Los nuevos cerramientos no podrán ser en ningún caso de altura superior a 1,2 m, excepto en el caso de utilización de especies vegetales arbóreas o arbustivas -setos vivos-.

5. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las distancias y retranqueos que determina la Ley 25/1998 de Carreteras Estatales, de 29 de julio, el R.D. 1.812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras (B.O.E. 23 de septiembre de 1994, p.29237/RCL número 2641), La Ley 13/1986 de Carreteras del Principado de Asturias, de 28 de noviembre, así como:

- a. En caminos, la mayor entre 3.5 m al eje de la vía o 0.5 m al borde de la banda pavimentada.
- b. Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.

6. En las travesías de carreteras y caminos por núcleos rurales los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en la Sección 4ª del capítulo IV de este título.

7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir 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 su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto. Cuando los retranqueos lo permitan, el muro deberá ser ocultado mediante una pantalla vegetal con las especies arbóreas más adecuadas.

8. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales ya que los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

9. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos 5 m 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 interrumpen la normal circulación de las aguas.

#### SUBSECCION 2ª A. ACTIVIDADES AGRICOLAS.

##### Artículo 132.— *Definición.*

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales, siempre y cuando dichas actividades no se desarrollen en terrenos forestales. Se consideran terrenos forestales los así definidos en el artículo 1 de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

2. A los efectos de las presentes Normas se consideran especies características del cultivo agrícola las siguientes:

- Las de porte herbáceo y arbustivo procedentes de siembra o plantación.
- Las de porte arbóreo cuando procedan de plantación y la finalidad principal de su cultivo sea el aprovechamiento de los frutos o la venta de plántulas.
- Las espontáneas de porte herbáceo cuando den lugar a prados o pastizales con aprovechamiento ganadero.

3. Se exceptúa de lo anterior el aprovechamiento y cultivo de especies arbóreas con carácter extensivo y técnicas silvícolas, aún cuando la finalidad del mismo sea el aprovechamiento de los frutos -castañados-.

##### Artículo 133.— *Clasificación.*

1. A efectos normativos se diferencian los siguientes tipos de actividades agrícolas:

- AGRICULTURA EXTENSIVA.
- AGRICULTURA INTENSIVA.
- AGRICULTURA PARA CONSUMO FAMILIAR Y PEQUEÑA VENTA.

##### Subsección 2ª a.l. Agricultura extensiva

##### Artículo 134.— *Definición.*

1. Se entiende por agricultura extensiva o vinculada al recurso suelo, a aquella relacionada con el cultivo y explotación de los recursos vegetales del suelo de manera extensiva y requiriendo labores de carácter marcadamente estacional.

2. En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, se considerarán actividades de agricultura extensiva todas aquellas relacionadas con los cultivos siguientes:

- CULTIVOS FORRAJEROS.
- PRADOS.
- CULTIVOS CEREALISTAS.
- CULTIVOS DE HUERTA AL AIRE LIBRE A MEDIANA Y GRAN ESCALA.

3. Se consideran cultivos forrajeros los realizados con la finalidad de obtener alimentos para el ganado -forrajes-. Explícitamente reúnen carácter de forrajeros los cultivos siguientes: Ray-grass italiano, alfalfa, trébol violeta, avena, cebada, trigo, maíz de aptitud forrajera, nabo, remolacha forrajera, veza y haba.

4. Se consideran prados a las formaciones herbáceas polifitas, de siega o diente, espontáneas o procedentes de siembra.

5. Se consideran cultivos cerealistas los de las variedades de trigo, escanda y centeno, productoras de grano. Se trata de cultivos escasamente desarrollados en la zona y, actualmente, en fase de recesión.

6. Se incluyen en esta categoría los cultivos de huerta al aire libre a mediana y gran escala de extensión superior a 3.000 m<sup>2</sup>. Se consideran cultivos hortícolas los de col, lechuga, tomate, zanahoria, pimiento, patata, remolacha de mesa, acelga, espinaca, faba, guisante, etc. Quedan explícitamente excluidos los cultivos para consumo familiar o venta a pequeña escala.

##### Artículo 135.— *Normas de carácter general.*

1. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos fértiles (antiguas erías o sierras 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 del mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo.

##### Artículo 136.— *Condiciones de la edificación.*

1. La nueva edificación directamente vinculada a las explotaciones agrícolas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable, adaptándose las tipologías y modelos constructivos a lo establecido por estas Normas.

2. La construcción de edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias extensivas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> tiene carácter de uso permitido cuando se realice en suelos clasificados por estas Normas como suelo no urbanizable de interés agropecuario. En cualquier otro caso, dichas construcciones tienen carácter de uso autorizable.

3. La construcción de edificaciones agrarias ligadas a actividades de agricultura extensiva de superficie superior a 100 m<sup>2</sup>, se considera un uso autorizable y, como tal, requiere autorización de la CUOTA como requisito previo a la obtención de licencia municipal.

4. En cualquier caso, el conjunto de edificaciones ligadas a una explotación agrícola extensiva no podrá ocupar más del 20% de la superficie completa de la parcela, incluida la vivienda si la hubiera. Las edificaciones agrarias que superen esta edificabilidad se considerarán uso incompatible.

5. En el suelo no urbanizable de especial protección, la construcción de estas edificaciones se considera uso autorizable cuando la superficie máxima sea inferior a 50 m<sup>2</sup>. Las edificaciones mayores de 50 m<sup>2</sup> se consideran usos prohibidos.

6. La construcción de edificaciones agrarias sólo será permitida cuando se atestigüe su vinculación a la explotación mediante el alta en la Seguridad Social Agraria del titular de la edificación.

7. Los hórreos se consideran como edificaciones agrícolas protegidas, por lo cual, con independencia de las protecciones actuales vigentes regirán las siguientes:

- Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia municipal como cualquier otra edificación.
- No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos ni cercarse el espacio resultante de la proyección vertical de los aleros.
- En casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Comisión del Patrimonio Histórico de Asturias, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar la autorización.
- No se autoriza la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio.
- Queda prohibida la utilización del hórreo para cualquier uso distinto del de silo agrícola.

#### Subsección 2ª.a.2. Agricultura intensiva.

##### Artículo 137.— *Definición.*

1. En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, se considerarán actividades de agricultura intensiva las siguientes:

- CULTIVOS DE FRUTALES A MEDIANA Y GRAN ESCALA.
- CULTIVOS BAJO CUBIERTA-INVERNADEROS.
- VIVEROS.

2. Se consideran cultivos de frutales a mediana y gran escala todos aquellos realizados con densidades superiores a 1.000 plantas/Ha y en una extensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>. Quedan excluidos: Los cultivos de especies arbóreas en fincas cuyo uso principal tenga otro carácter, agrícola o de otro tipo, las pomaradas de manzana de sidra y los cultivos que precisen de técnicas silvícolas -castañedos-.

3. Se consideran cultivos bajo cubierta todos aquellos que requieran instalación de invernaderos o estructuras similares sea cual sea su extensión.

4. Se consideran viveros las instalaciones de producción de especies vegetales para la venta de plantones ya sean forestales u ornamentales. Quedan excluidos los viveros temporales que se instalen en terrenos forestales con la finalidad de producir plantones para la repoblación de esos mismos terrenos.

##### Artículo 138.— *Condiciones de la edificación.*

1. La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones agrícolas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable, adaptándose las tipologías y modelos constructivos a lo establecido en el artículo 273 de estas Normas.

2. La construcción de edificaciones agrícolas ligadas a explotaciones agrícolas intensivas de extensión inferior a 100 m<sup>2</sup> -excluida la superficie ocupada por invernaderos e instalaciones similares- tiene carácter de uso permitido siempre y cuando se cumplan las condiciones siguientes:

- Ocupación máxima de edificación del 20% de la superficie de la parcela.
- Cumplimiento de las condiciones de edificación establecidas en el artículo 341 de estas Normas.
- Altura máxima de una planta.
- Ubicación de los aparcamientos de visitantes, carga y descarga dentro de la misma parcela.
- Constatación por parte del Ayuntamiento de la vinculación de la construcción a un uso agrícola intensivo -el titular deberá demostrar filiación a la Seguridad Social Agraria-, en la parcela deberán existir instalaciones de viveros, invernaderos o cultivos de frutales, tal y como se describen en la definición de las actividades agrícola intensivas.

3. La construcción de edificaciones agrícolas adscritas a actividades de agricultura intensiva de extensión superior a 100 m<sup>2</sup> se considera un uso autorizable y, como tal, requiere autorización de la CUOTA como requisito previo a la obtención de licencia municipal. En ningún caso, se permite la edificación en altura superior a una planta.

4. En cualquier caso, el conjunto de edificaciones ligadas a una explotación agrícola intensiva no podrá ocupar más del 20% de la superficie completa de la parcela incluida la vivienda si la hubiera. Las edificaciones agrarias que superen esta edificabilidad se considerarán uso incompatible.

5. En el caso de los cultivos bajo cubierta, no se limita la superficie que puede ser englobada dentro del tipo de construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. No obstante, deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura, y como mínimo 3 m, y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Para la instalación de nuevos invernaderos para un aprovechamiento privado se exigirá una parcela mínima de 2.500 m<sup>2</sup>.
- Para la instalación de nuevos invernaderos para un aprovechamiento comercial se exigirá una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Subsección 2ª.a.3. Cultivos para consumo familiar y pequeña venta.

##### Artículo 139.— *Definición.*

1. Se incluyen en este grupo los cultivos de huerta para consumo familiar y pequeña venta en mercados y ferias locales. Se considera así, cuando la extensión de terreno dedicada a cada una de las especies sea inferior a 3.000 m<sup>2</sup>.

2. Asimismo, se incluyen las plantaciones de frutales con extensiones inferiores a 5.000 m<sup>2</sup> y las pomaradas de manzana de sidra sin consideración a su superficie.

##### Artículo 140.— *Condiciones generales.*

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

##### Artículo 141.— *Condiciones particulares.*

1. Se podrán crear nuevos huertos de tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando dicho acto no suponga la división de la finca matriz, cuya propiedad deberá permanecer inalterada o admitirá la segregación en los términos generales del artículo 120 de estas Normas.

2. La creación de nuevos huertos sin división de la finca matriz, tal y como se establece en el párrafo anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de mampostería o seto vivo, debiendo limitarse éstos a empalizada o alambre.

3. Los cerramientos de las nuevas huertas, respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con alambre liso, empalizada o especie vegetal exclusivamente.

##### Artículo 142.— *Condiciones de la edificación.*

1. La única edificación permitida en parcelas ligadas a actividades de agricultura para consumo familiar y pequeña venta es la de casetas de aperos. Por tratarse esta edificación de un uso exclusivo de esta actividad, no será de aplicación la regulación expuesta en el capítulo III de este título.

2. La implantación de casetas de aperos es un uso permitido salvo en áreas de protección ambiental, por lo que es una actividad sujeta exclusivamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, debiendo presentarse documentación y planos a escala 1:50 en los que se reflejen los siguientes aspectos:

1. Dimensiones.
2. Tipo de instalación, forma de cierre y acceso.
3. Materiales y sistemas constructivos.
3. Las casetas de aperos de labranza deberán reunir las siguientes características:
  - a. Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
  - b. Superficie máxima de 8 m<sup>2</sup> y altura máxima de 3 m a cornisa, en una única planta. Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.
  - c. Ausencia de cimentación. Paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta a base de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente la carpintería metálica en cualquiera de sus formas, los bloques de hormigón o ladrillo visto, que deberán revocarse y pintarse de acuerdo con lo anterior. La cubierta será de teja curva roja.
  - d. Si son prefabricadas, los prototipos deberán de ser aprobados por el Ayuntamiento de Quirós en Pleno, previo informe vinculante de la CUOTA.
  - e. Retranqueos de al menos 4 m a las líneas de cierre a caminos o carreteras.
  - f. Retranqueos de al menos 3 m a otras propiedades, salvo pacto o permiso del colindante, en cuyo caso podrían adosarse, recogiendo aguas cada uno en su predio.

4. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso agrícola regulado en esta subsección. Por tanto, queda prohibida su instalación en praderas, bosques, o cualquier otro tipo de suelo ligado a otras actividades agropecuarias diferentes de la de consumo familiar y pequeña venta.

5. En ningún caso podrán utilizarse las casetas de aperos como habitación humana.

#### SUBSECCION 2ª B. ACTIVIDADES GANADERAS.

##### Artículo 143.— *Definición.*

Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría de cualquier tipo de animales domésticos.

##### Artículo 144.— *Clasificación.*

1. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, a los efectos de estas Normas, se distinguen tres tipos:

- GANADERIA EXTENSIVA.
- GANADERIA INTENSIVA.
- GANADERIA PARA CONSUMO FAMILIAR Y PEQUEÑA VENTA.

2. Por el tipo de especies de cría se establecen los siguientes tres grupos:

- GANADO MAYOR. BOVINO Y EQUINO.
- GANADO MENOR. OVINO Y CAPRINO.
- GANADO PORCINO. AVICOLA, CONEJERO, ETC.

3. A efectos de intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Subsección 2ªb.1. Ganadería extensiva.

Artículo 145.— *Definición.*

1. Se entiende por ganadería extensiva la vinculada directamente a la utilización de los recursos del suelo. Se considerará que existe dicha vinculación cuando los recursos alimenticios utilizados en la cría del ganado provengan en más de un 50% de la propia explotación. En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, podrán considerarse actividades de ganadería extensiva:

- La cría de ganado mayor, -vacas y caballos-, sin estabulación o en régimen de estabulación semipermanente.
- La cría de ganado menor, -ovejas y cabras-, sin estabulación.

2. No se considerarán, en ningún caso, actividades de ganadería extensiva:

- La cría de ganado menor, -ovejas y cabras-, con cualquier modalidad de estabulación, permanente o semipermanente.
- La cría de ganado porcino, avícola o conejero en cualquiera de sus modalidades, con o sin estabulación.

3. En la zona en que son de aplicación las Normas, la ganadería extensiva mayoritaria es la bovina de leche y de carne. La tipología de explotación más extendida es la de la casería tradicional, con ganado en estabulación semipermanente, en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda. En general, este modelo de explotación no presenta peligro de vertidos concentrados y no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

4. El resto de explotaciones de ganadería extensiva estarán sometidos a los mismos condicionamientos que se especifican para la ganadería bovina.

Artículo 146.— *Condiciones generales.*

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas de los organismos competentes en esta materia de la Administración del Estado, del Gobierno del Principado de Asturias y demás legislaciones sectoriales que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establece el presente título.

2. Las brañas se regirán por su normativa específica.

Artículo 147.— *Condiciones de localización.*

1. No se establecen más condiciones de localización que las que figuren en las condiciones particulares de cada categoría de suelo.

Artículo 148.— *Condiciones de ocupación.*

1. Fuera del núcleo rural o de los terrenos de vivienda agraria, las instalaciones de estabulación requerirán una superficie mínima de terreno de 3.000 m<sup>2</sup>.

2. La creación de nuevas explotaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad ganadera extensiva requiere una vinculación de 5.000 m<sup>2</sup> de terrenos agrarios por cada cabeza de ganado mayor, lo que equivale aproximadamente a 2 cabezas por hectárea. La vinculación deberá demostrarse mediante acreditación de la propiedad, arriendo, utilización de comunales o cualquier otra que se considere pertinente.

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

Artículo 149.— *Condiciones de la edificación.*

1. La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas -instalaciones de estabulación- y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable y con las tipologías y métodos constructivos expuestos en estas Normas. La tipología normal es la de nave, con la definición y requisitos que se establecen para esta categoría. No obstante, primará la reutilización de construcciones tradicionales actualmente en desuso.

2. Las instalaciones de estabulación ligadas a actividades de ganadería extensiva constituyen un uso permitido cuando su superficie sea inferior a 100 m<sup>2</sup> medidos sin incluir otras edificaciones auxiliares, en suelo no urbanizable de interés agropecuario. Cuando se supere dicha superficie, se precisará informe favorable de la

CUOTA, previo a la concesión de la correspondiente licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del R.A.M.I.N.P.

3. Toda edificación aneja, -silos, tenadas, tendederos de aperos y maquinaria y otros análogos-, tiene carácter de uso permitido cuando el conjunto de éstas no supere los 100 m<sup>2</sup> y se sitúen en la misma parcela y sirva a otra edificación de estabulación principal. En cualquier otro caso deberá someterse a la aprobación de la CUOTA, constituyendo un uso autorizable.

4. En instalaciones de nueva planta queda prohibido el uso residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

5. La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante filiación en la Seguridad Social Agraria del titular.

Subsección 2ªb.2. Ganadería intensiva.

Artículo 150.— *Definición.*

1. Se entiende por ganadería intensiva, toda explotación de ganado en la que más de un 50% de los recursos alimenticios utilizados no provengan directamente de la explotación. En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, se considerarán actividades de ganadería intensiva:

- La cría de ganado mayor, -vacas y caballos-, en régimen de estabulación permanente.
- La cría de ganado menor, -ovejas y cabras-, en régimen de estabulación semipermanente o permanente.
- La cría de ganado porcino, avícola o conejero en cualquiera de sus modalidades, con o sin estabulación, siempre y cuando se trate de explotaciones con más de 30 cabezas en el caso de gallinas y conejos, o más de 5 cabezas en el caso de cerdos.

Artículo 151.— *Condiciones generales.*

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas de los organismos competentes en esta materia de la Administración del Estado, de la del Gobierno del Principado de Asturias y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como uso autorizable y podrán prohibirse, según la categoría de suelo no urbanizable, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.

2. Las instalaciones de estabulación de ganado porcino, -cochiqueras-, cumplirán expresamente el Decreto 791/1979 de 20 de febrero.

Artículo 152.— *Condiciones de localización.*

1. La localización de estas instalaciones deberá atenerse a lo establecido para cada categoría de suelo no urbanizable.

2. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el R.A.M.I.N.P. y en la legislación sectorial específica.

3. En todo caso, este tipo de instalación deberá distar al menos 100 m. de cualquier vivienda o equipamiento. Esta distancia se ampliará a 400 m. en el caso de gallineros con un número de cabezas superior a 7.000 unidades.

4. La localización de cochiqueras deberá cumplir lo establecido en el Decreto 791/1979 de 20 de febrero.

Artículo 153.— *Condiciones de ocupación.*

1. Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 m.

2. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación.

3. Todas las explotaciones de ganadería intensiva deberán incluir instalaciones técnicas que garanticen la eliminación de vertidos depurados impidiendo la contaminación de suelos y aguas.

Artículo 154.— *Condiciones de edificación.*

1. La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable y con las tipologías y métodos constructivos expuestos en estas Normas. La tipología normal es la de nave, con la definición y requisitos que se establecen en estas Normas. No obstante, primará la reutilización de construcciones tradicionales actualmente en desuso.

2. Las instalaciones de estabulación ligadas a actividades de ganadería intensiva constituyen un uso autorizable en suelo no urbanizable de interés agropecuario.

3. Toda edificación auxiliar, -silos, tenadas, tendederos de aperos y maquinaria y otros análogos-, tiene carácter de uso permitido cuando el conjunto de edificaciones de este tipo no supere los 100 m<sup>2</sup> y se sitúen en la misma parcela y sirvan a otra edificación de estabulación principal. En cualquier otro caso deberán someterse a la aprobación de la CUOTA, constituyendo un uso autorizable.

4. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines impidiendo los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

5. La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante filiación en la Seguridad Social Agraria del titular.

Subsección 2<sup>b</sup>.3. Ganadería para consumo familiar y pequeña venta.

Artículo 155.— *Definición.*

1. Se consideran incluidas en este apartado las actividades ganaderas en las que el destino final de la cría de animales es el consumo de los productos por parte de la unidad familiar o la venta de los mismos a pequeña escala en los mercados o ferias locales. Explícitamente se incluyen en este apartado:

- La cría de ganado mayor, -vacas y caballos-, con un número total de cabezas inferior a 5.
- La cría de ganado menor, -ovejas y cabras-, con un número total de cabezas inferior a 15.
- La cría de ganado porcino, avícola o conejero en cualquiera de sus modalidades, con o sin estabulación, siempre y cuando se trate de explotaciones con menos de 30 cabezas en el caso de gallinas y conejos, o menos de 5 cabezas en el caso de cerdos.

Artículo 156.— *Condiciones generales.*

1. No se permitirá la construcción de nuevas instalaciones fuera de los terrenos de la vivienda agraria.

2. En cualquier otro aspecto será de aplicación la normativa referente a actividades de ganadería extensiva, -Subsección 2<sup>b</sup>.1-, de este capítulo.

#### SUBSECCION 2<sup>c</sup>. ACTIVIDADES PISCICOLAS.

Artículo 157.— *Definición.*

1. Se consideran actividades piscícolas las encaminadas a fomentar la reproducción de peces. Se entiende que quedan excluidas las actividades de pesca, que estarán sujetas a la legislación sectorial correspondiente.

2. La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías dentro o fuera de los cauces naturales de los ríos.

Artículo 158.— *Condiciones generales.*

1. Con independencia de lo previsto en los artículos 222 a 225 de la Ley de Aguas, 35 de la Ley de Pesca Fluvial y Orden de 24 de enero de 1974, la instalación de piscifactorías está sometida a la autorización de la CUOTA constituyendo por tanto un uso autorizabile.

2. La petición de autorización se acompañará de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc. Dicho estudio deberá incluir planos a escala 1:1.000 o menor con la implantación general y la localización de los cauces naturales y planos a escala 1:200 o menor donde se recojan las canalizaciones previstas.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas. Por tanto, el uso piscícola sólo será autorizabile en los lugares en los que las riberas no aparezcan cartografiadas como suelo no urbanizable de especial protección en los planos de zonificación correspondientes.

#### SUBSECCION 2<sup>d</sup>. ACTIVIDADES FORESTALES.

Artículo 159.— *Definición.*

1. Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales tal y como se definen en el artículo 1 de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

2. Asimismo, a los efectos de estas Normas, y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

Artículo 160.— *Condiciones generales.*

1. Son objetivos específicos de esta normativa:

- a. La conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.
- b. La protección de todas aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la fauna y flora silvestres.
- c. El aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas.
- d. La potenciación y diversificación del sector forestal en el concejo como alternativa económica para sus habitantes.

2. Las actividades forestales que se desarrollen en la zona deberán ajustarse a lo

especificado en la legislación sectorial vigente -Ley de Montes de 8 de junio de 1957-, y otras legislaciones nacionales o autonómicas complementarias y subsidiariamente a lo especificado en estas Normas.

3. Los planes forestales que la Administración competente -Consejería de Agricultura- desarrolle dentro del ámbito de aplicación de estas Normas deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las categorías de suelo tal y como se señalan en el capítulo IV de este título.

4. Cualquier decisión planificatoria, planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de montes de utilidad pública, planes de repoblación, etc, que adopte la Administración forestal competente deberá ser comunicada al Ayuntamiento, que podrá emitir informe, y atenerse a los objetivos y condiciones prefijados en estas Normas, en especial cuando afecten a montes de titularidad municipal o vecinal.

Artículo 161.— *Especies autóctonas y alóctonas.*

1. Tal y como se señala en el mapa fitogeográfico, en el concejo de Quirós concurren dos provincias fitogeográficas -Provincia Cantabroatlántica y provincia Orocantábrica-.

2. A los efectos de estas Normas, y en su ámbito de aplicación, se consideran especies autóctonas de cada una de las provincias las que figuran en el referido anexo. Se consideran especies forestales alóctonas todas aquellas que no figuren en el mencionado anexo. Se entiende que las especies que figuran como autóctonas de una sólo de las provincias señaladas tienen carácter de alóctonas cuando se trate de su plantación en la otra provincia.

Artículo 162.— *Reforestaciones.*

1. A efectos de implantación de cubierta vegetal forestal, llevada a cabo por particulares o entidades públicas, se establecen las siguientes modalidades:

A. Regeneración Arbórea.

B. Repoblación forestal, con las siguientes subcategorías:

B.1 Repoblación Forestal de Producción.

B.2 Repoblación Forestal de Protección.

B.3 Repoblaciones Forestales de Conservación y Regeneración de los Ecosistemas y el Paisaje.

A. Se entiende por regeneración arbórea la ayuda a la promoción vegetativa de las especies arbóreas autóctonas ya existentes en un monte y la regeneración de bosques autóctonos en sitios donde han desaparecido o se encuentran en fases seriales de degradación fitosociológica y vegetativa.

B. Se considera repoblación forestal la instauración artificial de cubierta vegetal con especies leñosas arbóreas, arbustivas o subarbustivas mediante técnicas de siembra o plantación, con el fin de establecer una cubierta vegetal permanente en suelos que por sus características, situación, abandono de otros usos agrarios, pérdida o aprovechamiento de la vegetación existente, lo permiten. A los efectos, se distinguen las siguientes subcategorías:

B.1 Repoblaciones Forestales de Producción: Son aquellas cuyo fin principal es el aprovechamiento forestal en condiciones de rentabilidad económica especialmente ventajosas. Han de efectuarse con las especies y técnicas más adecuadas a tal fin.

B.2 Repoblaciones Forestales de Protección: Son aquellas cuyo fin principal es evitar la erosión; defender los cultivos y vías de comunicación de desprendimientos de rocas y tierras; contener avenidas; y proteger los acuíferos, especialmente, sus áreas de recarga. Se efectúan con especies y técnicas adecuadas a tal fin.

B.3 Repoblaciones Forestales de Conservación y Regeneración de los Ecosistemas y del Paisaje: Son aquellas cuya finalidad es la conservación y regeneración de los ecosistemas y del paisaje. Han de efectuarse con especies autóctonas que presenten un interés ecológico y que supongan un avance en la dinámica natural de la vegetación. Asimismo, las técnicas a emplear serán aquellas que resulten lo menos lesivas posibles, garantizándose que el resultado final se adecuará o regenerará el paisaje y los ecosistemas del entorno que se pretende conservar.

Artículo 163.— *Catalogación de montes.*

Se entiende que los requisitos que la normativa urbanística vigente establece para la clasificación de los suelos en la categoría de especial protección incluyen los señalados en el artículo 25 del Reglamento de Montes, -Decreto 485/1962, de 22 de febrero-, para la declaración de utilidad pública de los terrenos forestales. Por tanto, de acuerdo con el artículo 26 del mencionado reglamento, el Ayuntamiento podrá instar a la Administración forestal a la declaración de la utilidad pública de todos aquellos terrenos forestales que estas Normas hayan incluido en categorías de suelo de especial protección. Dicha declaración implicará su inclusión en el catálogo de montes de utilidad pública o de montes protectores, en su caso, de acuerdo con los artículos 24 a 34 del reglamento.

Artículo 164.— *Roturación de terrenos forestales.*

1. Se entiende que todos los terrenos forestales del concejo de Quirós reúnen las características de monte protector, establecidas en el artículo 31 del Reglamento de Montes. Por tanto, las posibles roturaciones de terrenos forestales deberán acogerse a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 1.687/1972, de 15 de junio, sobre Roturación de Montes o Terrenos Forestales para Cultivo Agrícola, pudiendo denegarse cuando se considere excesiva la pendiente del terreno o se estime que no se trata de tierras técnica y económicamente aptas para el cultivo agrícola.

2. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende que los terrenos forestales incluidos en categorías de S.N.U. de especial protección y de interés agrícola-forestal, no reúnen las características necesarias para hacer rentable el cultivo agrícola, por lo que la roturación se considera uso prohibido, salvo cuando se trate de labores de mejora o creación de pastizales con aprovechamiento ganadero en régimen extensivo y no implique la corta de arbolado.

3. Las solicitudes de roturación deberán acompañarse, en cualquier tipo de suelo, del correspondiente E.P.I.A.

Artículo 165.— *Cambio de cultivo.*

1. Queda expresamente prohibida la transformación total o parcial de masas autóctonas en masas alóctonas, entendidas ambas tal y como se definen en el artículo 161 de estas Normas.

Artículo 166.— *Prácticas culturales prohibidas.*

1. En los terrenos forestales del término de Quirós quedan prohibidas las técnicas de repoblación que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo. Explícitamente se prohíben: El decapado, el acaballonado y el aterrazamiento.

2. Quedan prohibidas las labores de eliminación de matorral mediante quemas. Se excluye de esta consideración la realización de cortafuegos en caso de incendios forestales.

Artículo 167.— *Aprovechamientos madereros.*

1. A efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

- Aprovechamiento de leñas muertas. No se consideran leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras se encuentren en pie.
- Tala para uso doméstico. Se denominan así los aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial, efectuados por el dueño de la finca para uso propio y en volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>.
- Tala mediante entresaca. Se considera así, cuando se mantenga una densidad uniforme a lo largo de todo el rodal en explotación superior a los 100 pies/Ha de ejemplares adultos o en buen estado de crecimiento. Cuando la magnitud del aprovechamiento supere los 50 m<sup>3</sup> se requerirá la tramitación de una E.P.I.A. para proceder a la entresaca y cuando supere los 250 m<sup>3</sup> se requerirá, además un Plan de Cortas. En todo caso, la tala por este sistema de aprovechamiento no podrá superar los 500 m<sup>3</sup> anuales en la misma parcela.
- Tala "a hecho". Se considera así la tala cuando afecte a la totalidad de los ejemplares del rodal en explotación, o cuando implique variación del perímetro de la masa arbórea o deje densidades inferiores a la entresaca. Cuando supere los 500 m<sup>3</sup> requerirá Evaluación de Impacto Ambiental y cuando supere los 1.000 m<sup>3</sup>, informe favorable del órgano ambiental competente.

2. La regulación de la intensidad de las cortas en cada una de las categorías de S.N.U., se desarrolla con carácter particular en el capítulo IV de este título.

Artículo 168.— *Incendios.*

1. En aquellas áreas forestales pobladas que resultaran afectadas por incendios, si la regeneración natural no fuera posible, el Ayuntamiento instará a la Administración forestal competente a declarar la obligatoriedad de la repoblación de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 17 de la Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1986 y los artículos 81 a 87 del Reglamento que la desarrolla, pudiendo llegarse, por incumplimiento de la función social de la propiedad, a la expropiación tal y como establecen los artículos 11 a 15 de la Ley 4/1989, de 21 de julio, Reguladora de la Ordenación Agraria y el Desarrollo Rural, del Principado de Asturias.

Artículo 169.— *Régimen parcelario y cerramientos.*

1. A los efectos pertinentes, la unidad mínima de cultivo forestal en Quirós queda establecida en 100.000 m<sup>2</sup> (10 Ha) según Decreto 84/1992 del Principado de Asturias.

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

3. De acuerdo con el artículo 44.1 de la L.A., se admite la segregación en beneficio de colindante siempre que ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

4. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta consideración los cerramientos de áreas de repoblación, enclavamientos y pastizales debidamente autorizados.

Artículo 170.— *Condiciones de edificación.*

1. La edificación en cualquiera de sus modalidades constituye un uso prohibido en los terrenos expresamente declarados como forestales.

2. Quedan excluidos de la consideración anterior los enclavamientos, que se someterán a las condiciones de edificación de los terrenos vinculados a actividades de agricultura extensiva, expuestas en el artículo 134 de estas Normas.

SECCION 3ª. ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Artículo 171.— *Definición.*

1. Se consideran actividades industriales las relacionadas con la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Quedan excluidas las actividades relacionadas con la obtención de materias primas de origen animal o vegetal por considerarse éstas actividades agropecuarias.

Artículo 172.— *Clasificación.*

1. En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, se establecen los siguientes grupos:

- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.
- INDUSTRIAS VINCULADAS AL MAEDIO RURAL.
- OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS.
- DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.
- GRAN INDUSTRIA.

2. Salvo indicación expresa en este título, en sentido contrario, ninguna industria tendrá la consideración de uso permitido debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la CUOTA para los usos autorizables o a las condiciones de planeamiento urbanístico de los usos incompatibles según el presente título.

SUBSECCION 3ªa. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.

Artículo 173.— *Definición.*

1. Se consideran actividades extractivas las relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

2. Quedan incluidas en este grupo todas las actividades reguladas por la legislación minera vigente -Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, con las modificaciones introducidas por la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, así como aquellas normas que las desarrollen o complementen.

3. Asimismo, se incluyen en este grupo las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la Ley de Minas, tal y como se definen en el párrafo 4, artículo 1, del Reglamento para el Régimen de la Minería.

Artículo 174.— *Clasificación.*

1. En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, las actividades extractivas se clasifican como sigue:

- ACTIVIDADES MINERAS SIN CLASIFICAR
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCION A).  
ROCAS  
- SIN TRANSFORMACION.  
- CON TRANSFORMACION.
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCION B).  
AGUAS Y ESTRUCTURAS
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCION C).  
MINERALES EN GENERAL
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCION D).  
MINERALES ENERGETICOS

2. A los efectos de estas Normas, se consideran actividades mineras sin clasificar las extracciones de escasa importancia técnica y económica de recursos minerales, generalmente para su utilización en arreglo de caminos o pistas forestales, siempre y cuando no requieran de técnica minera.

3. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende necesaria la aplicación de técnica minera en los trabajos que a continuación se enumeran cuando éstos tengan por finalidad la investigación y aprovechamiento de recursos minerales:

- a. Los que se ejecuten mediante labores subterráneas.
- b. Los que requieran uso de explosivos aún cuando se trate de labores superficiales.
- c. Los que requieran formación de cortas, tajos o bancas de más de 3 m de altura.

4. De acuerdo con la Ley 22/1973, se consideran actividades mineras de la Sección A) las relacionadas con el aprovechamiento de recursos de escaso valor económico y comercialización geográficamente restringida, así como aquellos cuyo aprovechamiento único sea el de obtener fragmentos de tamaño y forma apropiados para su utilización en obras de infraestructura, construcción y otros usos que no exigen más operaciones que las de arranque, quebrantado y calibrado. Quedan incluidas en este grupo las actividades de cantería y extracción de arenas o piedra siempre que sea necesaria la aplicación de técnicas mineras.

5. Las actividades mineras de la Sección A), se consideran con transformación cuando la explotación incluye instalaciones industriales permanentes para la trituración y clasificación del material. Se consideran sin transformación aquellas explotaciones en las que no existen instalaciones anejas permanentes aparte de las de administración o almacenamiento.

6. De acuerdo con la Ley 22/1973, se consideran actividades mineras de la Sección B) las relacionadas con el aprovechamiento de aguas minerales, recursos termales, estructuras subterráneas y yacimientos formados como consecuencia de operaciones mineras.

7. De acuerdo con la Ley 22/1973, se consideran actividades mineras de la Sección C) las relacionadas con el aprovechamiento de cuantos yacimientos minerales y recursos geológicos, no estén incluidos en el resto de las secciones.

8. De acuerdo con la Ley 54/1980, de Modificación de la Ley de Minas, se consideran actividades mineras de la Sección D) las relacionadas con el aprovechamiento de carbones, minerales radioactivos, recursos geotérmicos, rocas bituminosas o recursos geológicos de interés energético que el Gobierno acuerde incluir en esta sección.

Artículo 175.— *Condiciones generales.*

1. Todas las actividades extractivas deberán cumplir los requisitos y condiciones exigidas por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Para todas las actividades extractivas excepto para las sin clasificar, se exigirá Evaluación Ambiental, -E.A.-.

3. En particular, habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2.994/1982, sobre Restauración del Espacio Natural Afectado por Actividades Mineras, así como la legislación complementaria sobre el mismo.

4. Para su puesta en práctica, la normativa referente a las actividades industriales deberá ser informada por la Administración autonómica competente, -Consejería de Industria-, que tomará las medidas encaminadas a su cumplimiento.

5. La instalación de una industria minera, con independencia de que se acompañe o no de edificaciones, precisa licencia municipal y autorización previa de la CUOTA tramitada conforme a lo establecido en los artículos 16.3 del T.R. y 44 del R.G. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las edificaciones, si las hubiera, cuando la explotación hubiera concluido.

6. Salvo en áreas de protección ambiental y con las condiciones que se exijan para cada una de las categorías de suelo no urbanizable, las actividades mineras sin clasificar tienen carácter de uso permitido, y como tal requieren licencia municipal.

7. Salvo en áreas de protección ambiental y con las condiciones que se exijan para cada una de las categorías de suelo no urbanizable, las actividades mineras de la Sección A) canteras y las actividades de aprovechamiento de aguas minerales y recursos termales encuadradas en la Sección B) tienen carácter de uso autorizable.

8. Asimismo, se consideran actividades mineras autorizables las encuadradas en las Secciones C) y D), -minerales en general y minerales energéticos-, cuando se realicen mediante labores subterráneas.

9. Tienen carácter de uso prohibido las actividades mineras encuadradas en las Secciones C) y D) cuando se realicen a cielo abierto.

10. Las actividades mineras clasificadas como con transformación no podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m de un núcleo rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor y previo informe favorable de la CUOTA.

SUBSECCION 3ª.b. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

Artículo 176.— *Definición.*

Se consideran industrias vinculadas al medio rural las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

Artículo 177.— *Clasificación.*

En el ámbito de aplicación de estas Normas, y a los efectos de las mismas, se consideran las siguientes clases:

- ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGRARIOS.
- TALLERES ARTESANALES.
- TALLERES DE AUTOMOVILES O MAQUINARIA agrícola.

Subsección 3ª.b.1. Almacenes o Industrias de Transformación de Productos Agrarios.

Artículo 178.— *Definición.*

Se consideran así las industrias familiares de transformación de productos agrarios y, previo informe favorable de la CUOTA, podrían considerarse las cooperativas.

Artículo 179.— *Condiciones generales.*

1. Las industrias de transformación y de almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este apartado, son aquellas que tradicionalmente se vincularon 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 la legislación específica que les afectara según sea el tipo de actividad al que estén adscritos:

• FORESTAL

Serrerías

• GANADERA

Tratamiento y almacenaje de productos lácteos, embutidos, almacenes de piensos.

• AGRICOLA

Lagares, almacenes de cosechas y abonos

3. La localización de estas instalaciones deberá atenerse a lo especificado para cada categoría de suelo, -capítulo IV del presente título-.

4. Las instalaciones deberán ocupar una superficie menor de 100 m<sup>2</sup> y podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, en planta baja o edificación exenta, salvo que por ser actividad clasificada, el R.A.M.I.N.P. especifique lo contrario. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará una ocupación del 20%.

5. Las edificaciones que se sitúen en la misma parcela no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la misma.

Subsección 3ª.b.2. Talleres artesanales.

Artículo 180.— *Definición.*

1. Se consideran talleres artesanales los locales destinados a la realización de actividades de artes y oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, puedan emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

Artículo 181.— *Condiciones generales.*

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el R.A.M.I.N.P., si la misma estuviera clasificada.

2. La superficie construida no superará los 150 m<sup>2</sup>, y podrá ser aneja de la vivienda del titular de la actividad, en planta baja o edificación exenta. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará una ocupación del 20%.

3. Si por sus características pudieran localizarse en núcleos rurales, cumplirán, en todo caso, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

Subsección 3ª.b.3. Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

Artículo 182.— *Condiciones generales.*

1. En el S.N.U. su instalación se restringe a los núcleos rurales. No obstante, por tratarse de actividades molestas, deberá contemplarse su localización preferente en suelos urbanos o urbanizables de zonificación adecuada. En cualquier caso mantendrán una distancia mínima de 100 m. a la edificación más próxima.

2. Las instalaciones de este tipo de superficie edificable máxima inferior a 150 m<sup>2</sup> se consideran uso permitido, pudiendo ubicarse en planta baja o en edificación exenta. Cuando las instalaciones superen esta superficie, su localización en S.N.U. requiere autorización previa de la CUOTA, constituyendo un uso autorizable.

3. El estacionamiento de vehículos, salvo cuando se realice con carácter temporal permanencia inferior a 1 día, deberá realizarse en parcela vinculada a la instalación, prohibiéndose el estacionamiento o almacenamiento en viales y otras áreas de uso público.

4. El almacenamiento de vehículos en número superior a 10 unidades, aún cuando se realice en parcela vinculada a la instalación, deberá tratarse como depósito al

aire libre, de acuerdo con la regulación expuesta en el presente título de estas Normas.

#### SUBSECCION 3ªc. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS.

##### Artículo 183.— *Definición.*

Se consideran así las actividades industriales limpias, -no incursas en el R.A.M.I.N.P., o afectadas por el de un modo indirecto o secundario-, sin relación directa o de servicio con el medio rural, pero que pueden suponer la posibilidad de diversificar el empleo de las zonas de economía rural, y, por lo tanto, constituyen una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla sin una dimensión excesiva, y de modo disperso.

##### Artículo 184.— *Condiciones generales.*

1. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán mantener una distancia mínima de 100 m a la edificación más próxima, incluso a la vivienda propia y una ocupación máxima de parcela del 30%.

2. La superficie edificable máxima para este tipo de actividades será de 250 m<sup>2</sup> considerándose que una mayor superficie convertiría éste en un uso incompatible que precisaría de un Plan Especial.

3. La edificación guardará como mínimo una distancia de 6 m a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública.

#### SUBSECCION 3ªd. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

##### Artículo 185.— *Definición.*

1. Se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos.

2. Se incluyen en este apartado los depósitos de chatarra, butano, parques de madera, etc.

##### Artículo 186.— *Condiciones generales.*

1. Salvo en zonas de protección ambiental y en las categorías de suelo que especifique el capítulo IV de este título, los depósitos al aire libre tienen carácter de uso autorizable y, por tanto, requieren autorización previa de la CUOTA.

2. La instalación temporal de parques de madera en terrenos forestales, tal y como se definen en el artículo 1 de la Ley Montes, tiene carácter de uso permitido y requiere, por tanto, únicamente de licencia municipal. En cualquier caso, la instalación de este tipo de parques de madera no se ve afectada por los condicionamientos que se exponen en los dos artículos siguientes.

##### Artículo 187.— *Condiciones de localización.*

1. La ubicación de depósitos al aire libre deberá tener en cuenta su influencia sobre el paisaje. Se recomienda la utilización de canteras o vertederos abandonados.

2. En cualquier caso, los depósitos deberán ubicarse de tal forma que no sean visibles desde los núcleos de población ni las vías de acceso a los mismos y, al menos, a 100 m de cualquier construcción propia o ajena.

##### Artículo 188.— *Condiciones de ocupación.*

1. No se permitirá la localización o apilamiento de materiales de forma que impidan o dificulten la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superarse en ningún caso la altura de 3 m. sobre la rasante del terreno.

2. Se respetará una franja de 4 m a lo largo de todo el perímetro que deberá quedar libre de depósitos y plantarse con especies vegetales arbóreas o arbustivas, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

3. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento, y, en su caso, de posibles vertidos residuales.

4. La superficie destinada a usos de este artículo no rebasará los 2.500 m<sup>2</sup> pasando en otro caso a la consideración de uso incompatible y precisando de un Plan Especial.

#### SUBSECCION 3ªe. GRAN INDUSTRIA.

##### Artículo 189.— *Definición.*

1. Se considera gran industria:

- La que necesita gran superficie de implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.
- La que según el R.A.M.I.N.P. deba situarse a más de 2.000 m de núcleos habitados, -industrias insalubres y peligrosas-, salvo regulación sectorial que permita acortar la distancia y previo informe favorable de la CUOTA.

##### Artículo 190.— *Condiciones generales.*

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 del concejo de Quirós.

2. No obstante, si se dispusiese instalar una actividad de este tipo, se cumplirán las determinaciones que al respecto determine la normativa urbanística regional vigente.

#### SECCION 4ª. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

##### Artículo 191.— *Definición.*

Se consideran equipamientos y servicios al conjunto de actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

##### Artículo 192.— *Clasificación.*

En su ámbito de aplicación, y a los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases:

- DOTACIONES.
- EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.
- SERVICIOS COMERCIALES.
- SERVICIOS DE REUNION Y RECREO.
- SERVICIOS HOTELEROS.
- CAMPAMENTOS DE TURISMO.

##### Artículo 193.— *Condiciones generales.*

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, sólo podrán considerarse como usos autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar y que no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por el presente título, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

3. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga el carácter de colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

#### SUBSECCION 4ªa. DOTACIONES.

##### Artículo 194.— *Definición.*

Se consideran dotaciones los equipamientos encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.

##### Artículo 195.— *Clasificación.*

A los efectos de estas Normas, y en su ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones:

- Dotaciones a nivel local. Instalaciones deportivas, 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 o espacios libres de uso público (ELUP). Las de esparcimiento al aire libre sin edificaciones significativas y sobre grandes espacios libres, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

##### Subsección 4ªa.1. Condiciones generales.

##### Artículo 196.— *Dotaciones a nivel local.*

1. Los nuevos equipamientos podrán situarse dentro del ámbito de los núcleos rurales en edificaciones de nueva planta o, preferentemente, en edificaciones existentes que serán objeto de rehabilitación y en el resto del S.N.U. en edificaciones aisladas preexistentes. Los dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las circundantes.

3. Las condiciones de edificación serán las mismas que se establecen para la vivienda familiar en núcleos rurales en la Sección 5ª del capítulo IV de este título y en todo caso, su ocupación máxima se limitará al 20% de total de la parcela sobre la que se ubiquen.

##### Artículo 197.— *Dotaciones municipales o supramunicipales.*

1. Su propio carácter determina la no vinculación con el medio rural y por tanto se consideran como uso incompatible, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regula el presente título.

2. Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por la T.R.L.S. 92 y el R.P., artículo 76.3.a, las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre la Red de Transporte.
- Estudio de impacto sobre el medio físico.
- Estudio de impacto sobre la Red de Infraestructuras Básicas.
- Cesiones obligatorias y gratuitas y vinculación.

- f. Depuración y vertidos.
- g. Programación y fases.
- h. Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- i. Gestión del proyecto.

Artículo 198.— *Dotaciones de ocio y ELUP.*

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial será considerada como uso autorizable, salvo en suelo no urbanizable de especial protección donde estas actividades tendrán carácter de uso prohibido.

2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le afecte, para su autorización deberá de elaborarse un Plan Especial que contenga entre otras las siguientes consideraciones:

- a. Información pormenorizada de los usos actuales.
- b. Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental y Estructural.
- c. Estudio de accesos, aparcamientos.
- d. Instalaciones auxiliares.
- e. Régimen de uso y mantenimiento.
- f. Estudio financiero.
- g. Programación y fases.

3. Las reservas de animales en libertad o en cautividad deberán situarse a mayor distancia de 250 m. de cualquier núcleo habitado. La infraestructura que exijan dichas reservas en ningún caso podrá generar derechos de recalificación del suelo.

4. Se permitirán solamente edificios auxiliares adscritos al uso principal de mantenimiento de los recursos naturales y el ocio, debiendo integrarse en el terreno de forma que ofrezca la mínima visibilidad posible y previo informe favorable de la CUOTA.

#### SUBSECCION 4ª.a. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 199.— *Servicios sanitarios.*

1. En el ámbito de aplicación de estas Normas se consideran únicamente clínicas veterinarias de extensión inferior a 100 m<sup>2</sup>, que deberán seguir la regulación establecida para ellas en el R.A.M.I.N.P.

2. Podrán establecerse en planta baja de edificios de vivienda, o en edificios exclusivos, independientes o anexos a la vivienda.

Artículo 200.— *Servicios culturales.*

1. Se consideran servicios culturales de Nivel 1 los centros de enseñanza de número de alumnos inferior a 50.

2. Se consideran servicios culturales de Nivel 2 los centros culturales o de investigación, públicos o privados, -museos y bibliotecas-.

3. Los servicios de ambas categorías deberán localizarse en edificios de otro uso distinto del de vivienda o en edificios independientes.

4. Los edificios y locales culturales cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en los artículos 381 a 385 de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

#### SUBSECCION 4ª.b. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

Artículo 201.— *Definición.*

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

Artículo 202.— *Cementerios.*

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación, acorde con las previsiones de la parroquia o municipio conforme a lo dispuesto en esta sección. 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 del Gobierno del Principado de Asturias competente en esta materia.

2. Las hipótesis de cementerios de nueva implantación o de ampliación de un 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 y R.A.M.I.N.P.-. En ambos casos, las distancias de nuevas edificaciones a la nueva instalación serán las señaladas en estos textos.

3. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 31 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado Artículo; regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos rurales que se encuentren a menos de 500 m y que no hubieran sido delimitados como tal en estas Normas, o fueran exceptua-

dos conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo rural se podrá edificar previo informe favorable de los órganos de la Administración del Gobierno del Principado de Asturias, competentes en esta materia.

Artículo 203.— *Mataderos.*

Cumplirán la legislación específica de las Consejerías del Gobierno del Principado de Asturias competentes en esta materia, y se registrarán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

#### SUBSECCION 4ª.c. SERVICIOS COMERCIALES.

Artículo 204.— *Definición.*

Se consideran servicios comerciales los destinados a la compra o venta de productos y prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.

Artículo 205.— *Clasificación.*

A los efectos de estas Normas, y en el ámbito de aplicación de las mismas, se distinguen los siguientes tipos:

- Servicios comerciales a nivel local. Los destinados al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta sea proporcionada al ámbito servido y no mayor de 200 m<sup>2</sup>.
- Servicios comerciales a nivel municipal o supramunicipal. Los destinados al servicio de un ámbito mayor de población, o cualesquiera otros que superen la superficie máxima regulada para el uso comercial local incluidos los grandes equipamientos comerciales.

Artículo 206.— *Condiciones generales.*

Los edificios y locales comerciales cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en el capítulo III del título II de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

Artículo 207.— *Comercio local.*

Las actividades de comercio local se consideran uso autorizable en la categoría de núcleo rural.

Artículo 208.— *Comercio municipal y supramunicipal.*

1. Se considera un uso prohibido la implantación de grandes equipamientos comerciales en suelo no urbanizable.

2. Con carácter excepcional podrá admitirse su localización con los siguientes requisitos:

- Declaración de Utilidad Pública de Interés Social formalmente realizada por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.
- Redacción de un Plan Especial, con el contenido y determinaciones exigidas para las dotaciones de ámbito supramunicipal.

#### SUBSECCION 4ª.d. SERVICIOS DE REUNION Y RECREO.

Artículo 209.— *Definición.*

Se consideran servicios de relación los destinados al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.

Artículo 210.— *Condiciones generales.*

1. Los edificios y locales de reunión y recreo cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en los artículos 376 a 380 de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

2. La superficie de los locales destinados a este uso no podrá superar los 200 m<sup>2</sup>.

Artículo 211.— *Condiciones de localización.*

1. Podrán establecerse en planta semisótano, baja y primera de edificios de vivienda, o en edificios exclusivos independientes o anexos al de vivienda.

#### SUBSECCION 4ª.e. SERVICIOS HOTELEROS.

Artículo 212.— *Definición.*

Se consideran servicios hoteleros los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal de carácter turístico.

Artículo 213.— *Clasificación.*

1. A los efectos de estas Normas, y en el ámbito de aplicación de las mismas, se distinguen los siguientes tipos:



- Servicios hoteleros de Nivel 1. Hoteles, pensiones y residencias de hasta 2ª categoría, con capacidad inferior a 50 camas y que no superen las 25 habitaciones.
- Servicios hoteleros de Nivel 2. Instalaciones hoteleras de hasta 3ª categoría, con capacidad inferior a 50 habitaciones.

Artículo 214.— *Condiciones generales.*

1. Se considera uso autorizable la implantación de instalaciones de este tipo cuando se realice en edificaciones preexistentes sin que sea necesario incrementar el volumen de la edificación en más de un 15%. La instalación en edificaciones de nueva planta, se considera autorizable exclusivamente en la categoría de suelo de núcleo rural o en áreas incluidas en alguna de las zonas a desarrollar mediante Plan Especial.

2. Excepcionalmente y previo informe favorable de la CUOTA podrán autorizarse instalaciones de Nivel 2, que en ningún caso deberán alojarse en un único edificio.

3. Los edificios hoteleros y su correspondiente dotación de aparcamiento cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en los artículos 366 a 370 de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

Artículo 215.— *Condiciones de localización.*

Los servicios hoteleros de Nivel 1 podrán instalarse en edificios de viviendas o exclusivos. Los de Nivel 2 deberán instalarse en edificios exclusivos y en parcela de superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

SUBSECCION 4ª f. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y OTRAS MODALIDADES DE ACAMPADA.

Artículo 216.— *Definición.*

1. A los efectos de estas Normas, y en el ámbito de las mismas, se consideran campamentos de turismo las instalaciones controladas de acampada para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

Artículo 217.— *Condiciones generales.*

1. Las instalaciones de acampada cumplirán lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y en especial:

- a. ORDEN MINISTERIAL DE 2 DE OCTUBRE DE 1957, CAMPAMENTOS DE TURISMO, INSTALACIONES EN CERCANIAS DE CARRETERAS Y CAMINOS.
- b. ORDEN MINISTERIAL DE 28 DE JULIO DE 1966, ORDENACION TURISTICA DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO.
- c. DECRETO 3.787/70, DE 19 DE DICIEMBRE SOBRE REQUISITOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURAS EN LOS ALOJAMIENTOS DE TURISMO.
- d. DECRETO DE 20 DE JULIO DE 1974, DE ORGANIZACION DE CAMPAMENTOS, ALBERGUES, CIUDADES DE VACACIONES, COLONIAS Y MARCHAS JUVENILES.
- e. DECRETO 39/91 DE 4 DE ABRIL, SOBRE ORDENANZA DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO RADICADOS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

2. Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable. Para su autorización se requiere, además de la documentación señalada en el artículo 10 del Decreto 39/1991 del Principado de Asturias, la redacción previa de Plan Especial y Estudio Preliminar de Impacto Ambiental que deberá recoger como mínimo los siguientes aspectos:

- a. Vegetación natural y cultivos afectados:
  - Arbolado existente, incluidos ejemplares aislados.
  - Tipo y superficie de cultivos afectados.
  - Plano de vegetación a la misma escala a la que se presenta el proyecto.
- b. Análisis de cuencas visuales:
  - Cuenca visual de la instalación.
  - Núcleos de población incluidos.
  - Vías de comunicación incluidas.
- c. Impactos y medidas correctoras propuestas:
  - Respecto a la vegetación.
  - Respecto a los impactos visuales.

3. Las fincas que obtengan 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. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación. La utilización preferente será de tiendas de campaña limitándose el uso de caravanas a un máximo del 10% de la capacidad total del campamento y el de "bungalows" a un máximo de 5 por hectárea de terreno destinado a la actividad. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto.

Artículo 218.— *Condiciones de ocupación.*

1. El terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con una capacidad máxima de 50 unidades de acampada o 200 personas, considerándose la relación de 4 personas por unidad de acampada establecida en el artículo 12 del Decreto 39/1991.

2. La dimensión mínima de terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá ser superior a 5.000 m<sup>2</sup> e inferior a 15.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 219.— *Condiciones de acceso y aparcamiento.*

1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de aguas permanentes.

2. Los accesos tendrán un ancho útil de al menos 4,5 m.

3. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, de capacidad de la instalación, que se resolverá dentro del ámbito de la misma.

Artículo 220.— *Condiciones de zonificación y diseño.*

1. La ejecución de los campamentos de turismo estará sometida a las condiciones siguientes:

- a. No se permitirá la tala de ningún árbol de carácter autóctono.
- b. No se permitirá ningún movimiento de tierras distinto al propio de la realización de la cimentación de los edificios.

2. La distribución de las plazas de acampada, vías interiores, etc., se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

3. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los linderos de la finca de 3 m y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 m, ajustándose su superficie al artículo 31 del Decreto 39/1991.

4. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

5. La zona destinada a acampada no podrá superar el 75% de la superficie no edificada del campamento. Del 25% restante, al menos un 15% deberá dedicarse a espacios libres y deportivos, dejando el 10% restante para viales interiores y otros servicios de uso común. A los efectos de este cómputo, el espacio definido por los retranqueos señalados anteriormente y el perímetro de protección no se considerará parte integrante de la superficie del campamento.

Artículo 221.— *Condiciones de las edificaciones.*

1. La altura máxima de las edificaciones interiores será de una planta con una altura máxima de 3,5 m al alero, respecto a la rasante del terreno en cualquier punto de la edificación.

2. La superficie máxima edificable a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10% de la superficie total de la parcela. Dentro de esta superficie, no se computará la correspondiente a edificación destinada a acoger servicios y otras instalaciones higiénicas tales como las recogidas en el capítulo II de la Orden de 28 de julio de 1966.

3. Las condiciones estéticas de la edificación son las recogidas en el capítulo III del presente título.

4. El carácter del campamento será de temporada por lo que no se permitirá más edificaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 222.— *Condiciones de instalaciones y servicios.*

1. 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.

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

Artículo 223.— *Campamentos de turismo para caravanas.*

1. Este artículo se refiere a los campamentos de esta especialidad o a las partes de los mixtos de caravanas y tiendas de campaña que se destinen a las primeras.

2. No se autorizan este tipo de instalaciones con carácter exclusivo y se restringirá la utilización de este tipo de acampada en todos los campamentos de turismo, no pudiendo superar la superficie ocupada por caravanas más del 10% de la superficie no edificada.

3. El carácter de este tipo de campamentos es expresamente de temporada, quedando expresamente prohibido el estacionamiento continuo de caravanas, que deberá sujetarse a las condiciones señaladas en estas Normas para los depósitos al aire libre o las relativas a las industrias de transformación, si se hace en local cerrado.

Artículo 224.— *Acampada en casas rurales.*

1. La acampada en casas rurales atenderá, en todo, a la regulación desarrollada en el Decreto 39/1991 del Principado de Asturias.

2. Salvo en las categorías de suelo de protección especial más restrictivas, este uso se considera autorizable.

Artículo 225.— *Acampada libre.*

1. Se incluyen bajo esta denominación las acampadas itinerantes y de alta montaña, tal y como se definen en los artículos 55 y 56 del Decreto 39/1991 del Principado de Asturias.

2. Salvo en las categorías de suelo de protección especial más restrictivas, este uso se considera permitido.

3. Cuando la acampada se efectúe en terrenos incluidos en montes de utilidad pública, deberá tramitarse solicitud previa conforme a lo establecido en la Resolución de la Consejería de Agricultura y Pesca del Principado de Asturias, de 25 de marzo de 1986, -B.O.E. 12/IV/1986-, o posteriores que la sustituyan.

#### SECCION 5ª. INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 226.— *Definición.*

Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población en sus aspectos físicos, y no sociales como es el caso de las dotaciones.

Artículo 227.— *Condiciones generales.*

Como norma general, son instalaciones de utilidad pública e interés social por lo que se les atribuye el carácter general de uso permitido. No obstante, dado que su implantación suele suponer un impacto negativo sobre el medio natural se las calificará como uso autorizable o incompatible según el carácter de las mismas y la categoría de S.N.U. sobre la que se desarrollen.

Artículo 228.— *Clasificación.*

A los efectos de estas Normas, y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:

- INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y VIAS PUBLICAS.
- TENDIDOS POR CABLE.
- INFRAESTRUCTURAS DE AGUAS Y SANEAMIENTO.
- VERTEDEROS.
- ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.
- INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA MOVIL.

#### SUBSECCION 5ª a. TRANSPORTE Y VIAS PUBLICAS.

Artículo 229.— *Condiciones generales.*

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento, los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, caso que intervengan varios de ellos, en la forma establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras.

2. El trazado o mejora de las vías públicas se hará reduciendo al mínimo el movimiento de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc. En general, se extremará el cuidado para que las obras produzcan el mínimo impacto en el medio natural exigiéndose en todo momento la restauración de los taludes si los hubiera.

3. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas, o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley y el Reglamento de Carreteras.

4. A los efectos de estas Normas, y en su ámbito de aplicación, se consideran las siguientes categorías:

- Carreteras regionales y comarcales. Carreteras asfaltadas de titularidad autonómica.
- Carreteras locales y municipales. Carreteras asfaltadas de titularidad autonómica o municipal, respectivamente.
- Caminos carreteros. Caminos sin asfaltar.
- Pistas forestales y vías de saca. Caminos sin asfaltar de uso exclusivamente forestal.

5. 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:

#### 1. Carreteras Regionales y Comarcales:

- Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas, fuera de los casos previstos en las presentes Normas.
- Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera, si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.
- 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 fuera a edificar y no lo estaba con anterioridad.

#### 2. Carreteras Locales:

- Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes a fincas edificadas o no, en tanto no se reorganicen éstos, al menos, en zonas de visibilidad suficiente. Sin embargo, podrá suprimirse algún acceso a finca edificada, si lo tiene en zona donde produzca problemas viales, buscándolo alternativamente a otra vía de menor rango.
- La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de accesos, con utilización de vías secundarias o caminos.

6. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la citada L.C.A.

7. Para los restantes aspectos de la relación entre vías públicas y predios se recurrirá a la legislación sectorial en esta materia.

Artículo 230.— *Nuevas vías públicas.*

1. El trazado de nuevas vías públicas requerirá de la previa declaración de utilidad pública e interés social.

2. 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 presente título de esta normativa, con las siguientes condiciones:

1. En suelo no urbanizable de especial protección se requiere Estudio Preliminar de Impacto Ambiental e informe favorable de la Dirección Regional de Recursos Naturales y de la CUOTA.
2. En suelos no urbanizables de interés se requiere Estudio Preliminar de Impacto Ambiental.

#### SUBSECCION 5ª b. TENDIDOS POR CABLE.

Artículo 231.— *Tendidos eléctricos de alta y media tensión.*

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

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

3. Quedan prohibidas la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias que se establecen a continuación:

#### a. Bosque árboles y masas de arbolado

- Distancia en metros =  $1,5 + (U/1000)$ , con un mínimo de 2 m.

#### b. Edificios o construcciones

- Sobre puntos accesibles a las personas:  
Distancia en metros =  $3,3 + (U/1000)$ , con un mínimo de 5 m.
- Sobre puntos no accesibles a las personas:  
Distancia en metros =  $3,3 + (U/150)$ , con un mínimo de 4 m.

U: Tensión compuesta en KV.

4. En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

5. Los tendidos de líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los núcleos rurales y sus zonas de crecimiento haciéndose subterráneos en aquellos lugares donde sea necesario; y con el paisaje, evitando las zonas protegidas para conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna. Asimismo, se prohíbe la apertura de viales para su instalación y la tala masiva de arbolado.

Artículo 232.— *Tendidos eléctricos de baja tensión y tendidos telefónicos.*

1. En general, se consideran usos autorizables no estableciéndose otras especificaciones que las fijadas en la legislación específica correspondiente.

2. En lo que se refiere a la relación de los tendidos con los núcleos rurales y el paisaje se aplicarán idénticas medidas que las señaladas para los de alta y media tensión.

SUBSECCION 5ª c. AGUAS Y SANEAMIENTO.

Artículo 233.— *Condiciones generales.*

1. Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada en el territorio, se consideran dotadas, conforme a estas Normas, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

2. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, salvo la pradería, ni otros movimientos de tierras.

3. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán según lo dispuesto por la Ley 29/1985 de 2 agosto de 1985, de Aguas, Real Decreto 1.315/1992, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, de 30 de octubre de 1992, que modifica parcialmente el Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán para su autorización, el informe previo de la Confederación Hidrográfica del Norte, u organismo legalmente competente.

SUBSECCION 5ª d. VERTEDEROS.

Artículo 234.— *Definición.*

Se consideran así los depósitos de residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas y domésticas por la población residente y los vertederos de escombros, en los que se depositan residuos sólidos procedentes de la construcción o movimientos de tierras, de naturaleza no putrescible, aunque susceptibles de representar niveles variables de agresividad química o mineral respecto de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 235.— *Condiciones generales.*

1. Su emplazamiento y características deben de cumplir los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre, sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, del R.A.M.I.N.P. y de cualquier otra legislación que les sea de aplicación.

2. La instalación de vertederos será considerada como uso incompatible o prohibido y por tanto, para su implantación, se habrá de seguir el procedimiento que para estos casos establecen las presentes Normas.

3. La selección de lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios se hará evitando molestias a los restantes usos asentados en el territorio y 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.

4. Deberán cubrirse los residuos con tierras periódicamente, y en capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero escogido y agotada ésta recubrir y clausurar su utilización, restableciendo sobre el recubrimiento la vegetación o arbolado propia del área.

5. Se considerarán fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación señalada.

6. Este uso se considerará autorizable o incompatible según las características del vertedero y la naturaleza de los residuos o materiales a depositar en ellos, debiendo cumplir el trámite que corresponda en cada caso.

SUBSECCION 5ª e. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Artículo 236.— *Definición.*

Se consideran como tales el conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 237.— *Condiciones generales.*

1. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar suelo urbano destinado de forma específica al mismo uso, o similar del que se pretenda situar en suelo no urbanizable 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.

2. 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.

3. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del capítulo III de este título.

SUBSECCION 5ª f. INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONIA MOVIL.

Artículo 238.— *Definición.*

Se consideran en esta subsección las condiciones urbanísticas a las que deben someterse la localización, la instalación y el funcionamiento de las instalaciones de radiocomunicación en el municipio de Quirós para que su implantación suponga la menor ocupación de espacio y el menor impacto visual y medioambiental posible en el entorno.

En todo caso será plenamente aplicable la legislación estatal y autonómica específica reguladora del sector de las telecomunicaciones.

Artículo 239.— *Condiciones generales.*

1. Las instalaciones de telefonía móvil deberán ubicarse en Suelo No Urbanizable, fuera de los núcleos de población delimitados por el planeamiento municipal, respetando al menos una distancia de 100 metros a edificios de viviendas, y una distancia a linderos no inferior a la altura de la misma.

Deberán cumplir, en todo caso, con la normativa y condiciones que el Principado de Asturias pueda imponer en este suelo.

2. En aquellos supuestos en que, una vez en funcionamiento la red de telefonía móvil, se produjeran zonas de sombra, en las que no pueda prestarse el servicio, se podrán instalar antenas en suelo urbano industrial, o en suelo urbano residencial, en las condiciones que se citan mas adelante, y respetando una distancia mínima de 100 metros a los espacios considerados sensibles: Guarderías, centros educativos, centros de salud, hospitales, parque públicos y residencias o centros geriátricos.

3. Cuando resultare indispensable para garantizar una adecuada calidad del servicio proceder a la instalación de una antena de telefonía móvil en suelo urbano residencial, se limitará su ubicación, en las azoteas de los edificios, a una instalación por cada operador autorizado y núcleo urbano, prohibiéndose la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada del edificio, y debiendo guardar una distancia de 300 metros unas de otras.

4. Cuando se solicitare la instalación en suelo urbano industrial, su ubicación será en el centro de la parcela, a fin de garantizar el mayor retranqueo posible del resto de colindantes, con un retranqueo mínimo obligatorio a linderos de 10 metros para una antena de 20 metros de altura, incrementándose la distancia 1 metro por cada metro de altura que exceda del señalado, sin que la altura máxima total del conjunto formado por la antena y su estructura soporte exceda de 35 metros, salvo justificación expresa de su necesidad.

Con carácter general se establece la obligación de compartir emplazamiento, por parte de los diferentes operadores, cuando de acuerdo con los programas de desarrollo propuestos, coincidan en una misma zona instalaciones a menos de 300 metros de distancia.

No obstante, esta obligación de compartir emplazamientos puede obviarse si por parte de los operadores se justifica su imposibilidad técnica, o el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental o visual del uso compartido puede ser superior al de instalaciones que se pretendan emplazar separadamente.

5. Cuando varios operadores alcancen un acuerdo para instalar en Suelo No Urbanizable un parque de antenas, en el que compartir las instalaciones comunes, o cuando en función de las justificaciones aportadas resultare imposible compartir la misma instalación, se ubiquen en la misma parcela, deberán solicitar, además de la preceptiva licencia de obras, una licencia específica de actividad que se otorgará de forma conjunta para todos los operadores que compartan el emplazamiento.

6. No se concederá autorización municipal para la instalación de una antena a menos de 300 metros de otra ya existente o a menos de 1 kilómetro de un parque de antenas.

7. Las instalaciones de telefonía móvil deberán utilizar la tecnología disponible en el mercado que genere el menor impacto ambiental y visual.

8. No se autorizarán aquellas instalaciones de telefonía móvil que no resulten compatibles con el entorno según la valoración que al efecto realice la CUOTA o la CAMA de Asturias en el caso de Suelo No Urbanizable, o los servicios técnicos municipales en el suelo urbano.

9. Se prohibirán las instalaciones de radiocomunicación en edificios o conjuntos protegidos, o elementos catalogados cuando den lugar a modificación de su configuración exterior. Además, en los edificios próximos a estos, será necesario que cualquier elemento de la instalación que modifique la configuración exterior del edificio protegido o afecte los visuales mantengan una distancia de separación respecto del edificio protegido o elemento catalogado de al menos 30 metros.

En cualquier caso, en los emplazamientos permitidos deberán incorporarse las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.

10. A fin de facilitar la ubicación de estas instalaciones en aquellos emplazamientos que menos impacto puedan causar al medio ambiente o al entorno habitable, el Ayuntamiento podrá hacer uso de los terrenos municipales, previa autorización específica del Pleno de la Corporación.

11. En todo caso, los emplazamientos permitidos deberán ser compatibles con el planeamiento en vigor y con las normativas sectoriales de aplicación.

12. En ningún caso se permitirán estas instalaciones en terrenos destinados a zonas verdes, espacios libres o viales de uso público, ni en parcelas o edificios destinados a equipamientos con los que no tuvieran una relación expresa.

13. Al objeto de asegurar la adaptación de las instalaciones de radiocomunicación a las mejores tecnologías existentes en cada momento respecto a la minimización del impacto visual y ambiental o a la modificación sustancial de las condiciones del entorno que hagan necesario reducir este impacto, la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento para la instalación de elementos de radiocomunicación determinará la obligación por parte de los operadores de revisar las instalaciones transcurrido el plazo de dos años desde la fecha de la licencia o de su última revisión. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual o ambiental.

14. La Administración Municipal podrá encargar la realización de esta revisión a organismos oficiales o empresas debidamente autorizadas para comprobar que se cumplen los valores límite reglamentados.

15. El Ayuntamiento de Quirós, por razones de interés público, podrá exigir en cualquier momento la modificación de la ubicación de las instalaciones o de cualquiera de sus elementos, que será obligatoria para la empresa autorizada, sin que pueda reclamar indemnización alguna por daños, más que el coste del traslado de la instalación a sus nuevo emplazamiento.

16. Asimismo, podrá iniciarse expediente de revocación de la licencia cuando concurran circunstancias que aconsejen actualizar el condicionado a la resolución de autorización ambiental, bien sea por las circunstancias ambientales, o por cambios en la normativa aplicable.

17. Los titulares de las licencias y de las concesiones se encargarán de que estas instalaciones se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación.

18. El titular de la licencia o el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos al estado anterior a la instalación de los mismos, el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación en los supuestos de cese definitivo de la actividad o de los elementos de la misma que no se vaya a utilizar.

#### SECCION 6ª. VIVIENDA FAMILIAR.

##### Artículo 240.— *Definición.*

Se considera vivienda familiar, enclavada dentro del suelo no urbanizable, al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a las mismas.

##### Artículo 241.— *Clasificación.*

A los efectos de estas Normas, en S.N.U. se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- Vivienda agraria. Aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agropecuaria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
- Casería. Se entiende como tal la unidad familiar formada 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.
- Vivienda no agraria. Se considera así 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.L.S.

##### Artículo 242.— *Condiciones generales.*

1. 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 deducibles de la aplicación de los artículos 184 y 185 de la L.S. 76 y concordante+, quedando en situación permanente de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Para la legalización, se exigirá la reforma del inmueble de modo que llegue a encajar en los modelos autorizados por estas Normas.

2. El resto de las viviendas actualmente existentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan serlo, 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 60 de la L.S. 76, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización, dentro de los límites fijados en estas Normas.

##### Artículo 243.— *Usos vinculados a la vivienda.*

1. Dentro del programa normal de la vivienda familiar, se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y la guarda de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela. Si por razones de cabi-

da o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esta división en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 m.

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 la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.

##### Artículo 244.— *Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.*

1. Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la legislación vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas.

2. Las condiciones específicas de separación reguladas para 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. El cambio de uso de las edificaciones que actualmente no están destinadas al de vivienda tendrá la consideración de autorizable cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10% del existente y ésta se sitúe en una categoría de suelo en que la vivienda no sea uso prohibido.

4. En relación con lo anterior, las obras de reforma y/o ampliación deberán cumplir las mismas condiciones que las viviendas de nueva planta.

5. Las nuevas viviendas deberán contar con acceso rodado, según las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas.

6. 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 a estos extremos deberá demostrarse antes de la concesión de la licencia.

##### Artículo 245.— *Vivienda vinculada a explotación agropecuaria.*

1. Tanto la vivienda agraria como la casería, tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria. La ocupación de terreno, 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 de la Sección del título presente.

2. Junto a las instalaciones agropecuarias del tipo determinado en este artículo pueden agruparse varias viviendas y no una sola como viene regulada en el artículo 9 de la Ley 6/1990, siempre que se cumpla la relación de vinculación de terrenos exigida en la zona de suelo no urbanizable donde la agrupación se sitúe y con una limitación máxima de 6 viviendas, acreditando en todo caso, las condiciones de la vinculación a actividad agraria del titular de cada vivienda (no solo de la preexistencia de la explotación). 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%.

##### Artículo 246.— *Ampliación de viviendas existentes.*

1. Sin perjuicio de lo que se especifique para cada una de las categorías de suelo, todas las viviendas actualmente existentes que no se encuentren fuera de ordenación o incumplan las distancias y retranqueos que determina la Ley de Carreteras y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, podrán ser ampliadas limitándose la superficie total construida a 250 m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo, si se exigiera, o la parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para las nuevas construcciones, considerándose un uso autorizable.

2. En cualquier caso la ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán guardar las distancias y retranqueos fijados en la Ley 13/1986 antes citada. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3,5 m para los cierres de parcela y de 5 m para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.
- Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el Artículo 261 de estas Normas.
- En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación, o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas.

Artículo 247.— *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 15 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 30 m<sup>2</sup>.
- No se emplazarán a una distancia mayor de 75 metros de la última edificación destinada a uso residencial permanente en un núcleo rural o urbano.
- 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.

4. Excepcionalmente, y en situaciones especiales de núcleos que, por su topografía haga difícil la construcción individualizada de garajes, podrán autorizarse pequeñas construcciones destinadas a guarderías de vehículos, con las condiciones generales que se establecen para las cocheras individuales, y siempre que no se supere la superficie de 100 m<sup>2</sup> construidos y la utilización para un número máximo de 6 vehículos por edificio.

SECCION 7ª. OTROS USOS.

Artículo 248.— *Definición, clasificación y condiciones generales.*

1. Se incluyen en este apartado los siguientes usos:

- Recreo extensivo y ocio pasivo. Aquellas actividades basadas fundamentalmente en el disfrute de los valores ambientales y paisajísticos del territorio que no precisen de infraestructura alguna ni empleen medios de transporte artificiales. Explícitamente se incluyen en esta categoría las actividades de senderismo, montañismo y rutas a caballo.
- Investigación.
- Educación ambiental.
- Actividades cinegéticas y de pesca, que se regularán según la legislación específica vigente.

2. Con carácter general, y salvo que en el régimen particular de cada categoría de suelo se fijen condiciones más restrictivas, estos usos tienen carácter de permitidos.

SECCION 8. USOS EXISTENTES.

Artículo 249.— *Transitoriedad de los usos existentes.*

1. Para los usos ya existentes, una vez encuadrados dentro de la clasificación de las presentes Normas, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones. No por ello, se establece ningún tipo de legalización para, los que no cumplan las condiciones fijadas referentes a las secuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancias, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

2. Se establece un plazo de cuatro años, desde la entrada en vigor de estas Normas, para que se apliquen las medidas correctoras descritas para las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación y uso prohibido. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificados en ambos aspectos.

3. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera, etc..., sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, debiendo cumplir el conjunto de la instalación las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

4. Si a la entrada en vigor de estas Normas existiesen en el concejo, usos, actividades o instalaciones que quedasen en situación de fuera de ordenación o cuyo uso fuera considerado prohibido por la aplicación de las mismas, y a pesar de ello el Ayuntamiento entendiese que alguno de ellos, en concreto, representara un activo económico o social excepcional del que no se pudiera prescindir, en este caso podrá prorrogar su mantenimiento; pudiendo ser considerado, en este caso, como uso autorizable una ampliación de sus instalaciones hasta un porcentaje no

mayor al 10 por ciento de su superficie construida a la entrada en vigor de estas Normas.

5. En ningún caso podrán acogerse a este supuesto aquellos usos, actividades o instalaciones existentes en el concejo que a la entrada en vigor de estas Normas carezcan de las preceptivas licencias o autorizaciones en razón de su actividad y localización, o que teniéndolas, éstas no se ajustaran a derecho.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES.

Artículo 250.— *Concepto y definición.*

La disposición y uso de las edificaciones se regula por medio de una serie de condiciones que determinan su forma, alturas, separaciones, y en general, sus relaciones con la propia parcela y con otras propiedades entre sí.

Artículo 251.— *Tipologías de la edificación.*

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en los dos grupos siguientes:

- Exentas. Se consideran así las que se encuentran aisladas en el interior de su parcela sin contacto alguno con las de las propiedades colindantes.
- Agrupadas. Que pueden ser pareadas, cuando tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación situada en distinta parcela, siendo exentas en el resto de su perímetro; y en hilera cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a las edificaciones contiguas.
- Entre medianerías. Las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno por adosarse a ambos lados de sus colindantes.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí, o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias, podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre parcelas colindantes previo pacto de adosamiento entre los propietarios afectados.

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 la superficie de superposición mutua no baje de dos terceras partes de la total del muro propio, y supuesto que aquélla no contara con servidumbre de luces, en cuyo caso deberán respetarse éstas de cualquier modo.

4. Atendiendo al uso a que se destinan se diferencian dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- Las de uso residencial y otros usos compatibles con él. No se limita al uso de vivienda familiar, definida en el cap. II de este título, ya que de hecho, deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.
- Las destinadas a la instalación de usos incompatibles con el residencial, es decir, las utilizadas para las actividades agrarias e industriales en general.

Artículo 252.— *Medida de la edificación.*

1. Superficie de la edificación. Suma de la superficie construida de todas sus plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre edificación principal y auxiliares, o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno.

2. Superficie construida. Toda la superficie cerrada con muro o acristalamiento, y la mitad de la que, estando cubierta, no tenga todo el perímetro cerrado. La medición se hace a caras exteriores de los muros, o a bordes de cubierta si se trata de una edificación abierta; o en todo el contorno que presenta más de 1.50 m. de altura libre, en plantas bajo cubierta con el techo inclinado.

3. Ocupación. 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.

4. Altura de la edificación. Distancia entre el terreno y la línea del alero, en cada fachada. Con independencia de cuál 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 253.— *Plantas.*

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Vienen definidas por el número máximo de plantas horizontales que se pueden forjar y utilizar por encima de la planta baja de la parcela. Estas plantas superiores han de ajustarse a la línea de fachada, patio de manzana y fondo edificable y a las ordenanzas especificadas en cada zona que fijan su número máximo: La altura libre entre plantas será, como mínimo, de doscientos cincuenta (250) centímetros y trescientos cincuenta (350) centímetros, como máximo.

2. La regulación de estas Normas considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio, siempre que ésta coincida con la cota de la calle, y carece de la posibilidad de iluminación y ventilación naturales, al menos en una de sus fachadas.

b. Semisótano: Es aquella en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja y el plano de techo por encima de dicha cota, siendo posible la iluminación y ventilación natural a través de, al menos, una de sus fachadas.

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 desarrolla, además, en planta baja, y no proceda de la dotación obligatoria de plazas de estacionamiento.

Cuando el semisótano funciona conjuntamente con la planta baja, puede destinarse a usos accesorios con el principal, es decir, se podrán instalar en él, baños, almacenes, trasteros, etc., pero nunca una actividad que implique estancia permanente de personas.

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 tres (3) metros deberá carecer de techo y, por tanto, conectarse directamente en vertical con la planta baja, al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán contabilizarse las escaleras de unión entre los dos niveles.

c. Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

d. Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### Artículo 254.— Superficies.

1. Superficie edificable. Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según las dimensiones que, en cada caso, se fijen.

2. Superficie edificada. Se entiende como tal la suma de las superficies siguientes:

- En planta baja la cerrada por los paramentos exteriores de los muros, más la totalidad de los porches y terrazas.
- En planta de piso la cerrada por los paramentos exteriores de los muros de cierre más la totalidad de los balcones, galerías miradores y terrazas.
- En planta bajo cubierta, la que disponga de una altura libre mayor o igual a 1,50 mts.

3. Superficie ocupada en planta baja. Es la edificada en esa planta más la proyección de los balcones y terrazas de las superiores.

#### Artículo 255.— Retranqueos.

1. Se denomina retranqueo la separación entre una edificación o límite de una actividad y cualquier lindero de la parcela o terreno que de frente a una vía o sea medianera con otra parcela.

2. Esta distancia se medirá, en proyección horizontal, perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianería y debe entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, o límite de la actividad. Si una edificación cuenta con zonas o cuerpos de diferentes alturas, cada uno de ellos guardará los retranqueos que le correspondan separadamente.

3. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos, voladizos, aleros, porches y terrazas) una distancia a todo punto del contorno 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, y será como mínimo de tres metros. En el lindero que dé frente a vía pública no se medirá a su posición actual, sino a la de retiro obligatorio para cierres, si ésta es diferente.

4. Se exige del cumplimiento del retranqueo 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 o continuo edificatorio, de acuerdo al concepto definido como tal en estas Normas.
- Frente a carretera de titularidad municipal: Siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de los accesos y de acuerdo con lo especificado en el artículo 12 de la Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

#### Artículo 256.— 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 parcela.

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, según el elemento de referencia para la medición, de:

a. Linderos. Todos los huecos principales de locales habitables mantendrán una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en 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 metros a linderos de fincas colindantes y de 4 metros a la línea legal de cierre en los casos de frente sobre vía pública.

b. Obstáculos verticales. Con otras edificaciones, dentro o fuera de la propia parcela y con cualquier obstáculo permanente interpuesto, sea de fábrica o sea el propio terreno, por razón de desnivel, el 100% de la altura medida desde el nivel del suelo del local al de coronación del obstáculo. En todo caso será como mínimo de 6 metros.

c. Obstáculos inclinados. Cuando el obstáculo interpuesto frente al hueco sea el propio terreno, debido a la pendiente, la separación entre la fachada y el comienzo del talud será tal que las sucesivas distancias horizontales que se puedan ir tomando subiendo sobre la vertical del hueco sean siempre al menos iguales al desnivel entre la ladera y el suelo del local.

4. Cada nueva edificación está obligada, no sólo a mantener sus propias luces rectas, sino a respetar las ya existentes en otras edificaciones; la que se proyecte actuará como obstáculo y deberá distanciarse en consecuencia.

5. Se admite la existencia de mirador o corredor acristalado, interpuesto entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior. En estos casos, la distancia de las luces rectas deberá medirse con relación al cerramiento exterior acristalado.

6. 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 una edificación interpuesta estuviera dispuesto a admitirlo.

#### Artículo 257.— Colindantes.

1. Se entiende por tal a los siguientes:

- Las fincas adyacentes en todo el perímetro de la parcela, incluyéndose las que estén separadas por camino o cauce público.
- Las fincas que se encuentren a menos de 75 metros de cualquier punto del perímetro que define la parcela objeto de la actividad.

#### Artículo 258.— Edificación tradicional.

Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

#### Artículo 259.— Condiciones de localización.

Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

#### Artículo 260.— Edificaciones auxiliares.

1. Se define como Edificación Auxiliar a aquella edificación no residencial, cuyo destino está vinculado a alguna edificación principal, y de superficie menor de 50 m<sup>2</sup>.

2. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, éstas deberán 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.

3. Las edificaciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella. 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: Distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo del uso principal y sus edificaciones. La única excepción a esta regla general es el caso de los hórreos, para los que la construcción o emplazamiento en diferente parcela que la edificación principal sólo se admitirá si ambas son colindantes, y si el mismo está ligado a otras edificaciones agrícolas.

4. En los núcleos rurales, excepcionalmente se podrán autorizar construcciones auxiliares destinadas a albergar vehículos que sin estar ubicadas en la misma parcela que la edificación principal, ni ajustarse a las condiciones antes señaladas, cumplan las determinaciones establecidas para dichos núcleos.

Artículo 261.— *Hórreos y paneras.*

1. Los hórreos y paneras son elementos considerados genéricamente Bien de Interés Cultural según Decreto 449/1973, de 22 de febrero, se trata por tanto, de edificaciones agrícolas auxiliares protegidas, por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes regirán las que se expresan a continuación:

- a. Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia municipal, previa autorización de la Consejería de Educación y Cultura.
- b. No podrán cerrarse los espacios entre pegojos.
- c. Los hórreos construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por la Consejería de Educación y Cultura cualquier actuación sobre los mismos.
- d. Los hórreos que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas, por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la Disposición Transitoria de la Ley 1/2001.
- e. Cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo será preceptiva la autorización de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no es necesario en el caso de traslados dentro de la misma parcela.
- f. No se autorizará la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal destinada a vivienda a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes, o que el mismo esté vinculado a otras edificaciones agrícolas.
- g. Únicamente se autorizarán los usos de hórreos, paneras y cabazos que no menoscaben su valor cultural. Las construcciones de nueva factura deberán adecuarse a los materiales y características constructivas y morfológicas tradicionales de estas edificaciones.
- h. Se prohíbe la utilización de hórreos como vivienda unifamiliar.

Artículo 262.— *Construcciones prefabricadas.*

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, deberá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la CUOTA.

Artículo 263.— *Vías de acceso.*

1. No se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones, tanto de carácter residencial, como destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por estas Normas, en parcelas que no dispongan de acceso rodado desde una vía pública.

2. Sin embargo, tal como se señalaba anteriormente en estas Normas, el contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

3. Los caminos de enlace con las vías públicas, a realizar por la iniciativa privada, figurarán formando parte de la documentación del proyecto de edificación y su ejecución vinculará al conjunto del edificio. El trazado de estos cumplirá las siguientes condiciones:

- a. Se pavimentarán con un ancho mínimo de calzada de 3 m. Si su ancho es inferior a 5 m, deberá disponer de un ensanchamiento cada 200 m, de ancho mínimo 5 m, que permita el cruce de dos vehículos.
- b. Tendrán la pendiente máxima que en cada caso establezcan los servicios técnicos municipales, en función de la topografía de la zona de actuación.

Artículo 264.— *Infraestructuras básicas.*

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán disponer de suministro de energía eléctrica, agua potable y sistema de depuración de vertidos y aguas fecales.

SECCION 2ª. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICION Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

SUBSECCION 2ªa. GENERALIDADES.

Artículo 265.— *Condiciones generales.*

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en los párrafos 1, 2 y 3 del artículo 438 de estas Normas.

2. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el medio rural, quedando las pertenecientes a los núcleos rurales, sujetas, además, a las condiciones específicas que para ellas se establezcan en el capítulo IV de este título.

Artículo 266.— *Altura máxima de la edificación.*

1. 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.

2. 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, aun cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas.

3. Se entiende por altura de la edificación a la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituye el techo de la última planta.

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

5. La altura máxima de las edificaciones en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 metros, para el caso de división interior en varias plantas, en tipología de vivienda, salvo las excepciones contempladas en estas Normas.

6. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija en 3,50 metros para la tipología residencial.

7. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5 metros, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

8. En el resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos, la altura máxima será de 1 planta ó 3 m.

Artículo 267.— *Altura y distribución interior de la edificación.*

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con una altura interior libre mínima de 2,5 metros.

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 la pendiente del faldón, con 1,50 metros como mínimo, y siempre que se alcancen al menos 2,50 metros en algún punto dentro del mismo local.

4. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre. El nivel de alero, en concreto, no tiene por qué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.

5. 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.

6. No se permitirá levantar un peto de fábrica sobre el alero y desde él levantar la cubierta.

Artículo 268.— *Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.*

1. La situación de los locales dentro de la edificación es indiferente, tanto a efectos de su consideración como habitables, como del cómputo de superficies.

2. A los efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos no presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condiciones de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno.

3. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el presente título, así como con las dimensiones mínimas establecidas por las Normas de Diseño en edificios destinados a vivienda, Decreto 62/1994, de 28 de julio.

Artículo 269.— *Cubierta.*

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

2. Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas y con pendiente no superior a treinta grados 30° (57,74%), ni inferior a diecisiete grados 17° (30,05%).

3. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de rehabilitación, reforma o ampliación se empleará como material de cubrición la teja curva roja. En edificaciones de nueva planta se autorizará, además, el empleo de tejas curvas o mixtas cuyo material y color presente texturas y tonos similares a las anteriores.

4. En los núcleos rurales o quintanas tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá, por encima del conjunto de la cubierta, la existencia de tales elementos, cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de

vivienda. A tal efecto, se tipifican como buhardillas los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. Dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,2 m. de ancho, y 1,50 m. de alto.
- b. La cumbrera de la buhardilla será horizontal, y la separación con otras, si hay varias, no bajará de 3 m.
- c. La parte frontal vertical se retranqueará como mínimo 0,50 m. del plano de fachada.
- d. La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el 25% de la longitud de la fachada a la que dé frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, la correspondiente a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizados los citados cuerpos.
- e. La buhardilla en la fachada principal, y solo una, puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin superar nunca el 25% de la fachada y sin variar el resto de dimensiones, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

4. Cuando la planta bajo-cubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m<sup>2</sup>, salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cubrición de dichos lucernarios podrá realizarse a base de materiales traslúcidos o transparentes no coloreados.

5. La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

#### SUBSECCION 2<sup>ª</sup>b. CONDICIONES ESTETICAS.

##### Artículo 270.— *Criterios generales.*

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

- a. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de las características antes citadas y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para su contemplación, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- c. Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este capítulo, exigen, para su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

##### Artículo 271.— *Composición.*

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el artículo anterior, las edificaciones en el S.N.U. deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos.

2. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

3. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

##### Artículo 272.— *Paramentos exteriores.*

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

2. No se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional.

4. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas,

prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color ni el lacado en color blanco. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate.

6. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

7. Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas, que la edificación principal.

##### Artículo 273.— *Publicidad.*

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.

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

4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

##### Artículo 274.— *Actuaciones sobre edificaciones existentes.*

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas etc, integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

2. Si la actuación supone la ampliación de un edificio principal, de carácter tradicional, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
- b. Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- c. La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color al existente.
- d. Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, etc, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

##### Artículo 275.— *Edificaciones agrarias, ganaderas, industriales y auxiliares.*

1. Las edificaciones agrarias, ganaderas, industriales, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc, que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

- a. Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- b. Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.
- c. La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, pudiendo emplear además de los materiales anteriormente señalados, fibrocementos coloreados cuya entonación mantenga el color tradicional de la zona.
- d. Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra o bloque de hormigón imitación piedra, pintados de color no disonante.
- e. Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán asimismo, de tonos propios de la zona.
- f. La forma, disposición y modo de apertura de huecos, serán los específicos de este tipo de construcciones, diferenciándose de los propios de la tipología de vivienda.
- g. Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.



Artículo 276.— *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 tres tipos:

- a. Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.
- b. Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del suelo no urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el suelo no urbanizable de protección es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- c. Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

2. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además deberán respetar las siguientes condiciones:

- a. Ningún desmote o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.
- b. Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.
- c. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmote o terraplén una distancia mínima de 3 m.

Artículo 277.— *Cerramientos de fincas edificadas.*

1. La regulación de los cerramientos de fincas no edificadas dependerá de la actividad a que se dedique la finca, debiendo realizarse dichos cerramientos de acuerdo con las consideraciones expuestas en el artículo 131 de estas Normas.

2. Los cerramientos de fincas edificadas deberán realizarse de acuerdo con la regulación que se expone en este artículo.

3. Se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, delimitando un espacio alrededor de las edificaciones análogo al de la corrada tradicional, que no tiene por que coincidir con el límite de la parcela completa, y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Se situará a no más de 15 m de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1,00 m. sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.
- b. Se realizará con mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior, o con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente, -del lado contrario a la edificación-, con seto vivo, para lo cual, deberá retranquearse respecto del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella.
- c. Por encima de la altura de 1,00 m puede completarse con verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso, hasta una altura máxima de 2,00 m. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

4. Cuando el cierre separe de un camino o vía pública, o cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 1.2 m. Esta altura máxima se establece, además, en las carreteras comarcales y locales, cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.

5. Cuando la edificación se encuentra en un núcleo rural y forma parte del ámbito denominado como tal, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute con los mismos materiales que componen la fachada de la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

6. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las distancias y retranqueos que determina la Ley Nacional 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 de Asturias, así como:

- a. En caminos, la mayor entre 3.5 m al eje de la vía o 0.5 m al borde de la banda pavimentada.

b. Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.

7. En las travesías de carreteras y caminos por núcleos rurales los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas al tratar de ese tipo de suelo no urbanizable, en el capítulo IV de este título.

8. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir 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 su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

9. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales ya que los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

10. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

11. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos 3 m 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.

SECCION 3ª. CONDICIONES HIGIENICAS.

Artículo 278.— *Iluminación.*

1. Se respetará lo dispuesto en las Normas de Diseño en edificios destinados a Vivienda, Decreto 62/1994, de 28 de julio.

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 elegida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Artículo 279.— *Ventilación.*

1. Se respetará lo dispuesto en las Normas de Diseño en edificios destinados a Vivienda, decreto 62/94, de 28 de julio.

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.

Artículo 280.— *Abastecimiento de agua.*

1. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas Subsidiarias, se dispone:

1. No se podrán autorizar viviendas, o en general cualquier tipo de actividad, mientras no se garantice el caudal mínimo de agua necesario. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.
2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

3. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, acompañando el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 30 m. de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

4. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado, siempre que se abastezcan a través de redes o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia exclusiva.

Artículo 281.— *Saneamiento.*

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
2. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá realizarse cumpliendo las condiciones señaladas al respecto en estas Normas.

a. En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se

conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

- b. En el caso de inexistencia de la mencionada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

3. La instalación de pozos absorbentes, plantas depuradoras, filtros verdes o cualquier otro sistema de depuración deberá contar con informe técnico en el que se demuestre la idoneidad del emplazamiento elegido y la garantía de impedir la contaminación de aguas superficiales o subterráneas. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrán recoger en planos, a partir de los Estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorice la implantación de pozos absorbentes.

4. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

5. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas residuales existentes actualmente deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se acomodarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

#### CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCION 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION - SNU.EP.

###### Artículo 282.— *Definición.*

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas cuyos valores naturales,—fauna, flora o equilibrio ecológico—, paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de una protección especial

###### Artículo 283.— *Normas de protección de carácter general.*

1. En general, se prohíbe toda actividad que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza de este suelo o lesione los valores específicos que han propiciado su definición, naturales, ecológicos, paisajísticos, culturales o agrarios.

2. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Especial Protección.

###### Artículo 284.— *Clasificación.*

A los efectos de las presentes Normas, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes categorías de suelo no urbanizable de especial protección.

- SNU.E.P. DE ESPACIOS PROTEGIDOS CON CARACTER PREVENTIVO. -SNU.EPP-
- SNU.E.P. FORESTAL. -SNU.EPF-
- SNU.E.P. DE SINGULARIDAD PAISAJISTICA. -SNU.SP-
- SNU.E.P. GANADERA -SNU.G-
- SNU.E.P. DE VEGA. -SNU.V-

##### SUBSECCION 1ª a. SNU.EP. DE ESPACIOS PROTEGIDOS CON CARACTER PREVENTIVO -SNU.EPP-

###### Artículo 285.— *Definición.*

1. Se incluyen en esta categoría los espacios propuestos para ser protegidos por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (P.O.R.N.A.), como garantía de salvaguarda de los valores que se pretende defender.

2. Los espacios naturales son la Sierra del Aramo, la Sierra de Sobia y el Macizo de Ubiña, que el P.O.R.N.A. define como Paisajes Protegidos. Para esta figura de protección, según el mismo documento, se redactará un Plan Rector, figura superior de planeamiento.

2. Todos ellos figuran en el P.O.R.N.A. como ecosistemas amenazados en la región. Las alisedas y carbayedas aparecen además en el Anexo 1 de la Directiva Comunitaria 92/43/CEE -Hábitats- clasificadas como zonas de especial conservación, es decir, ecosistemas cuyos mejores ejemplos deberán pasar a formar parte de la Red Natura 2000.

3. Asimismo, se incluyen áreas críticas para la supervivencia del oso pardo cantábrico. En estas áreas, y con el objeto de mantener la naturalidad y tranquilidad necesarias para garantizar la supervivencia de dicha especie, se deben regular todas aquellas actividades que pudieran alterar las condiciones ambientales actuales. Con ello, se persigue la compatibilidad de estas Normas con la legislación autonómica en materia ambiental, en concreto con el Decreto 32/1990, de 8 de marzo, por el cual se declara al Oso Pardo especie "en peligro de extinción" y el Decreto 13/1991 por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Oso Pardo. El concejo de Quirós está incluido en el área donde este decreto tiene previstas medidas de actuación.

4. El S.N.U. de Especial Protección de Espacios Protegidos con Carácter Preventivo está formado por las áreas cartografiadas con la trama E.P.P. en los mapas de zonificación del suelo no urbanizable, -escala 1:10.000-, que se incluyen en el volumen de Documentación Gráfica que acompaña a este documento.

###### Artículo 286.— *Usos permitidos.*

En el SNU.EPP se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

###### • Actividades agropecuarias.

1. Las actividades de agricultura extensiva en todas sus categorías cuando mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
2. Las actividades de ganadería extensiva en todas sus categorías cuando mantengan sus actuales intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
3. Las actividades de ganadería para consumo familiar y pequeña venta.
4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas y auxiliares cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.

5. Las actividades relacionadas con la regeneración, conservación y mejora de ecosistemas forestales naturales: Plantación de especies autóctonas, labores de poda y selección de brote, labores de limpieza, etc., siempre y cuando no impliquen la realización de labores mecanizadas. En el SNU.EPP, las plantaciones deberán realizarse mediante ahoyado manual y desbroce parcial selectivo. En cualquier caso, toda actividad forestal de las aquí señaladas requiere, además de la autorización preceptiva de la Consejería de Agricultura, informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente y tramitación de E.P.I.A., sin consideración de la superficie afectada.

6. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados en montones de menos de 1 metro de altura, cuando se realicen a más de 50 metros de edificaciones, a más de 150 metros de masas arboladas o de matorrales densos, en días sin viento, con índice de riesgo de incendio inferior a 5 y previa autorización del organismo competente de la Consejería de Medio Ambiente.

7. Los aprovechamientos de leñas muertas cuando no sea necesaria tala. No se considerarán leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras se encuentren en pie.

8. La tala mediante entresaca, entendida tal y como se define en el artículo 167 de estas Normas. La tala por este sistema no podrá suponer aprovechamientos superiores a 20 m<sup>3</sup> por Ha de superficie de la parcela o parcelas catastrales en explotación, estableciéndose un máximo de 100 m<sup>3</sup> y debiendo permanecer, uniformemente repartidos, al menos 100 pies/Ha de árboles bien formados. En ningún caso se permitirá la apertura de vías de saca, debiendo utilizarse técnicas de extracción mediante cable aéreo. Cuando la magnitud del aprovechamiento supere los 10 m<sup>3</sup> se requiere tramitación de E.P.I.A.

###### • Infraestructuras.

9. Las reparaciones de caminos y pistas forestales cuando se realicen sin modificación del trazado, realización de nuevos desmontes ni ampliación de los radios de las curvas.

###### • Vivienda familiar.

10. La reforma de vivienda cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título. En este caso se deberá contar con informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental.

###### • Otros usos.

11. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.

12. Los usos pesqueros y cinegéticos cuando se realicen sin batida.

13. Todos los usos previstos que comporten edificación deberán contar con previo informe favorable de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental.

###### Artículo 287.— *Usos autorizables.*

En el SNU.EPP se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.

1. La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares agrícolas y/o ganaderas vinculadas a actividades extensivas de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> y situadas en la misma parcela que viviendas u otras edificaciones existentes y la ampliación en las mismas condiciones. En ambos casos se deberá contar con informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental.

- Otros usos.

2. Los usos relacionados con actividades de educación ambiental e investigación.

Artículo 288.— *Usos incompatibles.*

En el SNU.EPP se consideran usos incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Infraestructuras

1. La construcción de nuevas vías públicas, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
2. La construcción de nuevos tendidos por cable, siempre y cuando sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
3. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
4. La construcción e instalación de antenas de telefonía móvil.

Artículo 289.— *Usos prohibidos.*

Se consideran usos prohibidos todos los demás y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título III de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.

1. Las actividades de agricultura intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 137 y 138 de estas Normas.
2. Las actividades de ganadería intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 150 a 154 de estas Normas.
3. Las actividades piscícolas, tal y como se definen en los artículos 157 y 158 de estas Normas.
4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas auxiliares e instalaciones de estabulación cuando suponga la modificación de la tipología constructiva, no adaptándose la nueva a lo especificado en el capítulo III de este título.
5. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas o ganaderas y la ampliación de las preexistentes.
6. La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de superficie superior a los 50 m<sup>2</sup> o que no se sitúen en la misma parcela que edificaciones principales preexistentes y la ampliación en las mismas condiciones.
7. Las limpiezas de matorral mediante quema en pie.
8. Las actividades forestales que no vayan encaminadas al mantenimiento de los valores naturales que han propiciado la declaración de este suelo como de especial protección.
9. La plantación de especies alóctonas.
10. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación incompatibles con el mantenimiento del valor ecológico que ha propiciado la declaración de este suelo como de protección especial. En particular las prohibidas con carácter genérico en el Artículo 166 de estas Normas, así como los desbroces totales y no selectivos, el subsolado y cualquier otro tipo de labor mecanizada.
11. Cualquier tipo de aprovechamiento maderero que no se ajuste a lo especificado en estas Normas.

- Actividades industriales.

12. Cualquier otra actividad industrial: Industrias extractivas, industrias vinculadas al medio rural, otras industrias transformadoras, depósitos al aire libre o gran industria.

- Equipamientos y servicios.

13. Todas las actividades clasificadas como equipamientos y servicios: Dotaciones, equipamientos especiales, servicios comerciales, servicios de relación, servicios hoteleros y campamentos de turismo.

- Infraestructuras.

14. Los vertederos.
15. La reparación de caminos carreteros y pistas forestales cuando suponga creación de nuevos desmontes, ampliación de los radios de las curvas o modificaciones del trazado.
16. La construcción de nuevos caminos o pistas forestales.
17. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.

- Vivienda familiar.

18. La reforma de vivienda cuando suponga una modificación de la tipología constructiva y ésta última no se adapte a lo especificado en el capítulo III de este título.
19. La ampliación y construcción de nueva planta de viviendas familiares.

- Otros usos.

20. Los usos de recreo, en cualquiera de sus modalidades, en particular, cuando impliquen utilización de vehículos de motor o requieran de instalaciones o infraestructuras adicionales.
21. Las actividades cinegéticas cuando se realicen mediante batida.

- Cambios de uso.

22. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las clasificadas en este artículo como prohibidas.

SUBSECCION 1ªb. SNU.EP. FORESTAL -SNU.EPF-.

Artículo 290.— *Definición.*

1. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección forestal los bosques autóctonos que no han sido incluidos en la categoría precedente -SNU.EPP-, y las áreas denominadas de recuperación forestal, formaciones arbustivas, matorrales y herbáceas limitrofes, cuya potencialidad y uso óptimo sea claramente de conservación de las masas forestales autóctonas.

2. En general, se han incluido, castañares, robledales albares, rebollares y hayedos.

3. Asimismo se han incluido como áreas de recuperación forestal: Comunidades arbustivas y matorrales -avellanadas, aceberas, formaciones arbustivas de abedul, rebollares, madroñales, distintos tipos de brezales, escobonales, aulagares y lastonares-.

4. El S.N.U. de especial protección forestal está formado por las áreas cartografiadas con la trama E.P.F. en los mapas de zonificación del suelo no urbanizable -escala 1:10.000- que se incluyen en el volumen de Documentación Gráfica que acompaña a este documento.

Artículo 291.— *Usos permitidos.*

En el SNU.EPF se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título III de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.

1. Las actividades de agricultura extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
2. Las actividades de ganadería extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
3. Las actividades de ganadería para consumo familiar y pequeña venta.
4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas y auxiliares cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
5. Las actividades forestales relacionadas con la regeneración, conservación y mejora de ecosistemas forestales naturales: Plantación de especies autóctonas, labores de poda y selección de brote, labores de limpieza, etc., siempre y cuando no incluyan técnicas prohibidas en virtud del Artículo 166 de estas Normas. En el SNU.EPF, las plantaciones deberán realizarse mediante ahoyado manual, admitiéndose el desbroce total mecanizado en el caso de especies de alta combustibilidad, tojo, helecho, etc.
6. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados en montones de menos de 1 metro de altura, cuando se realicen a más de 50 metros de edificaciones, a más de 150 metros de masas arboladas o de matorrales densos, en días sin viento, con índice de riesgo de incendio inferior a 5 y previa autorización del organismo competente de la Consejería de Medio Ambiente.

7. Los aprovechamientos de leñas muertas cuando no sea necesaria tala. No se consideraran leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras se encuentren en pie.
  8. La tala mediante entresaca, entendida tal y como se define en el artículo 167 de estas Normas. La tala por este sistema no podrá suponer aprovechamientos superiores a 30 m<sup>3</sup> por Ha de superficie de la parcela o parcelas catastrales en explotación, estableciéndose un máximo de 300 m<sup>3</sup> y debiendo permanecer, uniformemente repartidos, al menos, 150 pies/Ha de árboles bien formados.
- Actividades industriales.
    9. Las industrias extractivas catalogadas como actividades mineras sin clasificar, entendidas como aquellas que no requieren uso de explosivos, labores subterráneas o formación de bancos de más de 3 m de altura, cuando el destino de los productos de la explotación sea la reparación de caminos carreteros de uso agrario.
  - Infraestructuras.
    10. Las reparaciones de caminos y pistas forestales.
    11. La nueva construcción de caminos carreteros y pistas forestales.
  - Vivienda familiar.
    12. La reforma de vivienda, sea ésta agraria o no, cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
  - Otros usos.
    13. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.
    14. Los usos relacionados con actividades de educación ambiental.
    15. Los usos pesqueros y los cinegéticos cuando no se realicen en batida.

Artículo 292.— *Usos autorizables.*

En el SNU.EPF se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas.

- Actividades forestales.
  1. Las repoblaciones forestales de terrenos de titularidad pública con especies foráneas al objeto de recuperar espacios altamente degradados, siempre que se cuente con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.
- Actividades agropecuarias.
  2. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas auxiliares de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> y situadas en la misma parcela que viviendas u otras edificaciones existentes y la ampliación en las mismas condiciones.
- Actividades industriales.
  3. Las actividades extractivas de la Sección B) cuando se trate de aprovechamientos de manantiales o aguas termales.
- Infraestructuras.
  4. La construcción de nuevas vías públicas, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
  5. La construcción de nuevos tendidos por cable, siempre y cuando sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
  6. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
  7. La construcción e instalación de antenas de telefonía móvil, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la ubicación alternativa en categorías de suelo de menor protección.

Artículo 293.— *Usos prohibidos.*

Se consideran usos prohibidos todos los demás y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias
  1. Las actividades de agricultura intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 137 y 137 de estas Normas.

2. Las actividades de ganadería intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 150 a 154 de estas Normas.
3. Las actividades piscícolas, tal y como se definen en los artículos 157 y 158 de estas Normas.
4. La reforma de edificaciones auxiliares, agrícolas o ganaderas e instalaciones de estabulación cuando suponga la modificación de la tipología constructiva, no adaptándose la nueva a lo especificado en el capítulo III de este título.
5. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas o ganaderas y la ampliación de las mismas.
6. La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de superficie superior a los 50 m<sup>2</sup> o que no se sitúen en la misma parcela que edificaciones principales preexistentes y la ampliación en las mismas condiciones.
7. Las limpiezas de matorral mediante quema en pie.
8. Las actividades forestales que no vayan encaminadas al mantenimiento de los valores naturales que han propiciado la declaración de este suelo como de especial protección.
9. La plantación de especies alóctonas.
10. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación incompatibles con el mantenimiento del valor ecológico que ha propiciado la declaración de este suelo como de protección especial. En particular las prohibidas con carácter genérico en el artículo 166 de estas Normas, así como el subsolado y cualquier otro tipo de labor mediante rejón a excepción del Método Navarro.
11. Cualquier tipo de aprovechamiento maderero que no se ajuste a lo especificado en estas Normas.

- Actividades industriales.

12. Cualquier tipo de actividad minera que no haya sido definida como actividad minera sin clasificar de aprovechamiento de manantiales o aguas termales.
13. Cualquier otra actividad industrial: Industrias vinculadas al medio rural, otras industrias transformadoras, depósitos al aire libre o gran industria.

- Equipamientos y servicios.

14. Todas las actividades clasificadas como equipamientos y servicios: Dotaciones, equipamientos especiales, servicios comerciales, servicios de relación, servicios hoteleros y campamentos de turismo.

- Infraestructuras.

15. Los vertederos.
16. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.

- Vivienda familiar.

17. La reforma de vivienda cuando suponga una modificación de la tipología constructiva y ésta última no se adapte a lo especificado en el capítulo III de este título.
18. La ampliación y construcción de nueva planta de viviendas familiares.

- Otros usos.

19. Los usos de recreo, en cualquiera de sus modalidades, en particular, cuando impliquen utilización de vehículos de motor o requieran de instalaciones o infraestructuras adicionales.

- Cambios de uso

20. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las clasificadas en este artículo como prohibidas.

SUBSECCION 1ª. SNU.EP. DE SINGULARIDAD PAISAJISTICA -SNU.SP.-

Artículo 294.— *Definición.*

1. Se incluyen en este grupo aquellos suelos que por su situación, vistas panorámicas, formas geológicas e hidrológicas, formaciones rocosas, etc, merezcan ser objeto de especial protección. En general, deben impedirse actuaciones que provoquen un impacto visual negativo.

2. El S.N.U. de Especial Protección de Singularidad Paisajística está formado por las áreas cartografiadas con la trama SP en los mapas de zonificación del suelo no urbanizable escala 1:10.000- que se incluyen en el volumen de Documentación Gráfica que acompaña a este documento.

Artículo 295.— *Usos permitidos.*

En el SNU.SP se consideran usos permitidos los que se enumeran a continua-

ción, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. Las actividades de agricultura extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
  2. Las actividades de ganadería extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
  3. Las actividades de ganadería para consumo familiar y pequeña venta.
  4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas y auxiliares cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
  5. Las actividades forestales relacionadas con la regeneración, conservación y mejora de ecosistemas forestales naturales: Plantación de especies autóctonas, labores de poda y selección de brote, labores de limpieza, etc., siempre y cuando no incluyan técnicas prohibidas en virtud del Artículo 166 de estas Normas. En el SNU.SP, las plantaciones deberán realizarse mediante ahoyado manual, admitiéndose el desbroce total mecanizado en el caso de especies de alta combustibilidad, tojo, helecho, etc.
  6. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
  7. Los aprovechamientos de leñas muertas cuando no sea necesaria tala. No se considerarán leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras permanezcan en pie.
  8. La tala para uso doméstico, entendida tal y como se define en el artículo 167 de estas Normas.
- Actividades industriales.
  9. Las actividades extractivas catalogadas como actividades mineras sin clasificar, entendidas como aquellas que no requieren uso de explosivos, labores subterráneas o formación de bancos de más de 3 m. de altura.
- Infraestructuras.
  10. Las reparaciones de caminos y pistas forestales cuando se realicen sin modificación del trazado, realización de nuevos desmontes ni ampliación de los radios de las curvas.
- Vivienda familiar.
  11. La reforma de vivienda, sea ésta agraria o no, cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
- Otros usos.
  12. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.
  13. Los relacionados con la investigación y educación ambiental.
  14. Los usos cinegéticos y pesqueros.

#### Artículo 296.— Usos autorizables.

En el SNU.SP se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas auxiliares de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> y situadas en la misma parcela que viviendas u otras edificaciones existentes, de igual modo serán tratadas las posibles ampliaciones de estas edificaciones.
- Actividades industriales.
  2. Las actividades mineras de la Sección B) cuando se trate de aprovechamientos de aguas y manantiales o recursos termales.

#### Artículo 297.— Usos incompatibles.

En el SNU.SP se consideran usos incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Infraestructuras.
  1. La construcción de nuevas vías públicas, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.

2. La construcción de nuevos tendidos por cable, siempre y cuando, sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
3. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
4. La construcción e instalación de antenas de telefonía móvil, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.

#### Artículo 298.— Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos todos los demás y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. Las actividades de agricultura intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 137 y 138 de estas Normas.
  2. Las actividades de ganadería intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 150 a 154 de estas Normas.
  3. Las actividades piscícolas, tal y como se definen en los artículos 157 y 158 de estas Normas.
  4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas auxiliares e instalaciones de estabulación cuando suponga la modificación de la tipología constructiva, no adaptándose la nueva a lo especificado en el capítulo III de este título.
  5. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas o ganaderas y la ampliación de las mismas.
  6. La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de superficie superior a los 50 m<sup>2</sup> o que no se sitúen en la misma parcela que edificaciones principales preexistentes y la ampliación en las mismas condiciones.
  7. Las limpiezas de matorral mediante quema en pie.
  8. Las actividades forestales que no vayan encaminadas al mantenimiento de los valores naturales que han propiciado la declaración de este suelo como de especial protección.
  9. La plantación de especies alóctonas.
  10. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación incompatibles con el mantenimiento del valor ecológico que ha propiciado la declaración de este suelo como de protección especial. En particular las prohibidas con carácter genérico en el artículo 166 de estas Normas, así como el subsolado y cualquier otro tipo de labor mediante rejón a excepción del Método Navarro.
  11. Cualquier tipo de aprovechamiento maderero que no sea el de leñas muertas o la tala para uso doméstico.
- Actividades industriales.
  12. Cualquier tipo de actividad extractiva que no sea la de actividades mineras sin clasificar o aprovechamiento de aguas y recursos termales.
  13. Cualquier tipo de actividad industrial: Industrias vinculadas al medio rural, otras industrias transformadoras, depósitos al aire libre o gran industria.
- Equipamientos y servicios.
  14. Todas las actividades clasificadas como equipamientos y servicios: Dotaciones, equipamientos especiales, servicios comerciales, servicios de relación, servicios hoteleros y campamentos de turismo.
- Infraestructuras.
  15. Los vertederos.
  16. La reparación de caminos carreteros y pistas forestales cuando suponga creación de nuevos desmontes, ampliación de los radios de las curvas o modificaciones del trazado.
  17. La construcción de nuevos caminos o pistas forestales.
  18. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar.
  19. La reforma de vivienda cuando suponga una modificación de la tipología constructiva y ésta última no se adapte a lo especificado en el capítulo III de este título.
  20. La ampliación y construcción de nueva planta de viviendas familiares.

- Otros usos.
  21. Los usos de recreo, en cualquiera de sus modalidades, en particular, cuando impliquen utilización de vehículos de motor o requieran de instalaciones o infraestructuras adicionales.
- Cambios de uso.
  22. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las consideradas en este artículo como prohibidas.

#### SUBSECCION 1ª d. SNU.EP. GANADERA -SNU.G-.

##### Artículo 299.— *Definición.*

1. Se incluyen en esta categoría de suelo aquellas porciones del territorio de Quirós localizadas en vegas de puertos y puertos de montaña cuya vegetación climática es el pastizal alpino y cuya utilización hasta el presente fue el pastoreo en verano, con hábitats temporales, los mayaos.

2. El S.N.U. de Especial Protección Ganadera tiene como vocación primordial el pasto de bovino de carne, lanar y equino y su aprovechamiento viene determinado por su inclusión en montes de utilidad pública, correspondiendo al Ayuntamiento de Quirós y a la Consejería de Agricultura la determinación de la carga ganadera.

3. El S.N.U. de Especial Protección Ganadera está formado por las áreas cartografiadas con la trama G en los mapas de zonificación del suelo no urbanizable, escala 1:10.000, que se incluyen en el volumen de Documentación Gráfica que acompaña a este documento.

##### Artículo 300.— *Usos permitidos.*

En el SNU.G se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. Las actividades de ganadería extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
  2. Las actividades de ganadería para consumo familiar y pequeña venta.
  3. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas y auxiliares cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
  4. Las actividades forestales relacionadas con la regeneración, conservación y mejora de ecosistemas forestales naturales: Plantación de especies autóctonas, labores de poda y selección de brote, labores de limpieza, etc, siempre y cuando no incluyan técnicas prohibidas en virtud del artículo 166 de estas Normas. En el SNU.EPG, las plantaciones deberán realizarse mediante ahoyado manual, admitiéndose el desbroce total mecanizado en el caso de especies de alta combustibilidad, tojo, helecho, etc.
  5. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
  6. Los aprovechamientos de leñas muertas cuando no sea necesaria tala. No se considerarán leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras se mantengan en pie.
  7. La tala para uso doméstico, entendida tal y como se define en el artículo 167 de estas Normas.
- Infraestructuras.
  8. Las reparaciones de caminos y pistas forestales cuando se realicen sin modificación del trazado, realización de nuevos desmontes ni ampliación de los radios de las curvas.
- Otros usos.
  9. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.
  10. Los usos cinegéticos y pesqueros.

##### Artículo 301.— *Usos autorizables.*

En el SNU.G se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas auxiliares de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup> y situadas en la misma parcela que viviendas u otras edificaciones existentes, de igual modo serán tratadas las posibles ampliaciones de estas edificaciones.
- Actividades industriales.

2. Las actividades mineras de la Sección B) cuando se trate de aprovechamientos de aguas y manantiales o recursos termales.

##### Artículo 302.— *Usos incompatibles.*

En el SNU.G se consideran usos incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Infraestructuras.
  1. La construcción de nuevas vías públicas, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
  2. La construcción de nuevos tendidos por cable, siempre y cuando, sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
  3. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
  4. La construcción e instalación de antenas de telefonía móvil, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.

##### Artículo 303.— *Usos prohibidos.*

Se consideran usos prohibidos todos los demás y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  - 1 Las actividades de agricultura intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 137 y 138 de estas Normas.
  2. Las actividades de ganadería intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describen en los artículos 150 a 154 de estas Normas.
  3. Las actividades piscícolas, tal y como se definen en los artículos 157 y 158 de estas Normas.
  4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas auxiliares e instalaciones de estabulación cuando suponga la modificación de la tipología constructiva, no adaptándose la nueva a lo especificado en el capítulo III de este título.
  5. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas o ganaderas y la ampliación de las mismas.
  6. La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de superficie superior a los 50 m<sup>2</sup> o que no se sitúen en la misma parcela que edificaciones principales preexistentes y la ampliación en las mismas condiciones.
  7. Las limpiezas de matorral mediante quema en pie.
  8. Las actividades forestales que no vayan encaminadas al mantenimiento de los valores naturales que han propiciado la declaración de este suelo como de especial protección.
  9. La plantación de especies alóctonas.
  10. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación incompatibles con el mantenimiento del valor ecológico que ha propiciado la declaración de este suelo como de protección especial. En particular las prohibidas con carácter genérico en el artículo 166 de estas Normas, así como el subsolado y cualquier otro tipo de labor mediante rejón a excepción del Método Navarro.
  11. Cualquier tipo de aprovechamiento maderero que no sea el de leñas muertas o la tala para uso doméstico.
- Actividades industriales.
  12. Cualquier tipo de actividad extractiva que no sea la de actividades mineras sin clasificar o aprovechamiento de aguas y recursos termales.
  13. Cualquier tipo de actividad industrial: Industrias vinculadas al medio rural, otras industrias transformadoras, depósitos al aire libre o gran industria.
- Equipamientos y servicios.
  14. Todas las actividades clasificadas como equipamientos y servicios: Dotaciones, equipamientos especiales, servicios comerciales, servicios de relación, servicios hoteleros y campamentos de turismo.
- Infraestructuras.
  15. Los vertederos.

16. La reparación de caminos carreteros y pistas forestales cuando suponga creación de nuevos desmontes, ampliación de los radios de las curvas o modificaciones del trazado.
  17. La construcción de nuevos caminos o pistas forestales.
  18. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar.
19. La reforma de vivienda cuando suponga una modificación de la tipología constructiva y ésta última no se adapte a lo especificado en el capítulo III de este título.
  20. La ampliación y construcción de nueva planta de viviendas familiares.
- Otros usos.
21. Los usos de recreo, en cualquiera de sus modalidades, en particular, cuando impliquen utilización de vehículos de motor o requieran de instalaciones o infraestructuras adicionales.
- Cambios de uso.
22. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las consideradas en este artículo como prohibidas.

SUBSECCION 1ª. SNU.EP. DE VEGA (EMBALSES Y CAUCES FLUVIALES) -SNU.V.-

Artículo 304.— *Definición.*

1. Se incluyen en esta categoría de suelo todos los cauces públicos y una franja de 25 m a cada lado del alveo cuando ésta no haya sido incluida en las categorías de especial protección forestal, -SNU.EPF- o interés agrícola,—SNU.I.-

2. En los bienes integrados en el dominio público hidráulico, así como su zona de servidumbre y policía (5 y 100 m. desde los márgenes de los cauces públicos respectivamente) establecidos en la legislación vigente en la materia, Ley 29/1985, de Aguas y su Reglamento R.D. 849/1986, así como Real Decreto 1.315/1992, además de las limitaciones de uso establecidas en las presentes Normas, toda modificación de las condiciones naturales, de las rasantes, del arbolado o la vegetación natural, del curso de agua, o toda extracción de áridos o edificación, estará sujeta a previa autorización administrativa, que será otorgada por la Confederación Hidrográfica del Norte de España.

3. El S.N.U. de Especial Protección de Vega -embalses y cauces fluviales- está formado por las áreas cartografiadas con la trama V en los mapas de zonificación del suelo no urbanizable, escala 1:10.000, que se incluyen en el volumen de Documentación Gráfica que acompaña a este documento.

Artículo 305.— *Usos permitidos.*

En el SNU.V se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
1. Las actividades de agricultura extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
  2. Las actividades de ganadería extensiva en todas sus categorías, cuando mantengan sus actuales intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
  3. Las actividades de ganadería para consumo familiar y pequeña venta.
  4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas y auxiliares cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
  5. Las actividades forestales relacionadas con la regeneración, conservación y mejora de ecosistemas forestales naturales: Plantación de especies autóctonas, labores de poda y selección de brote, labores de limpieza, etc, siempre y cuando no incluyan técnicas prohibidas en virtud del Artículo 166 de estas Normas. En el SNU.EP4, las plantaciones deberán realizarse mediante ahoyado manual, admitiéndose el desbroce total mecanizado en el caso de especies-de alta combustibilidad, tojo, helecho, etc.
  6. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
  7. Los aprovechamientos de leñas muertas cuando no sea necesaria tala. No se considerarán leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras se mantengan en pie.
  8. La tala para uso doméstico, entendida tal y como se define en el artículo 167 de estas Normas.

- Infraestructuras.

9. Las reparaciones de caminos y pistas forestales cuando se realicen sin modificación del trazado, realización de nuevos desmontes ni ampliación de los radios de las curvas.
  10. La construcción de caminos y pistas forestales en dirección perpendicular al cauce cuando la finalidad sea cruzar el mismo, -puentes-.
- Vivienda familiar.
11. La reforma de vivienda cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
- Otros usos.
12. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.
  13. Los usos cinegéticos y pesqueros.

Artículo 306.— *Usos autorizables.*

En el SNU.EPV se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.

1. Las actividades piscícolas, tal y como se definen en los artículos 157 y 158 de estas Normas.

Artículo 307.— *Usos incompatibles.*

En el SNU.EPV se consideran usos incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Infraestructuras.

1. La construcción de nuevas vías públicas paralelas al cauce, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
2. La construcción de nuevos tendidos por cable paralelos al cauce, siempre y cuando sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
3. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento paralelas al cauce, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.

Artículo 308.— *Usos prohibidos.*

Se consideran usos prohibidos todos los demás y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del Título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.

1. Las actividades de agricultura intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se describe en los artículos 137 y 138 de estas Normas.
2. Las actividades de ganadería intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal y como se definen en los artículos 150 a 154 de estas Normas.
3. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas auxiliares e instalaciones de estabulación cuando suponga la modificación de la tipología constructiva, no adaptándose la nueva a lo especificado en el capítulo III de este título.
4. La construcción de nueva planta de cualquier tipo de edificación: Agrícola, ganadera o auxiliar y la ampliación de las mismas.
5. Las limpiezas de matorral mediante quema en pie.
6. Las actividades forestales que no vayan encaminadas al mantenimiento de los valores naturales que han propiciado la declaración de este suelo como de especial protección.
7. La plantación de especies alóctonas.
8. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación incompatibles con el mantenimiento del valor ecológico que ha propiciado la declaración de este suelo como de protección especial. En particular las prohibidas con carácter genérico en el artículo 164 y 166 de estas Normas, así como el subsolado y cualquier otro tipo de labor mediante rejón a excepción del Método Navarro.
9. Cualquier tipo de aprovechamiento maderero que no se ajuste a lo especificado en estas Normas.

- Actividades industriales.

- 10. Cualquier tipo de actividad industrial: Industrias extractivas, industrias vinculadas al medio rural, otras industrias transformadoras, depósitos al aire libre o gran industria.
- Equipamientos y servicios.
  - 11. Todas las actividades clasificadas como equipamientos y servicios: Dotaciones, equipamientos especiales, servicios comerciales, servicios de relación, servicios hoteleros y campamentos de turismo.
- Infraestructuras.
  - 12. Cualquier obra o movimiento de tierra que afecte a las condiciones naturales del río o la vegetación de ribera. En particular quedan prohibidas las canalizaciones, escolleras y extracciones de gravas y cantos, salvo cuando se trate de obras justificadas por la existencia de graves riesgos para las personas, edificaciones o infraestructuras. La existencia de dicho riesgo deberá ser debidamente justificada ante la CUOTA que podrá, previa elaboración de E.P.I.A. o E.I.A., según proceda, y de forma excepcional, autorizar dichas obras.
  - 13. Los vertederos.
  - 14. La construcción de nuevos caminos o pistas forestales.
  - 15. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar.
  - 16. La reforma de vivienda cuando suponga una modificación de la tipología constructiva y esta última no se adapte a lo especificado en el capítulo III de este título.
  - 17. La ampliación y construcción de nueva planta de viviendas familiares.
- Otros usos.
  - 18. Los usos de recreo, en cualquiera de sus modalidades, en particular, cuando impliquen utilización de vehículos de motor o requieran de instalaciones o infraestructuras adicionales.
- Cambios de uso.
  - 19. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las consideradas en este artículo como prohibidas.

#### SECCION 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES, -SNU.I.-

##### Artículo 309.— *Definición.*

En esta categoría se incluyen los terrenos que por su utilidad productiva actual o potencial o por su impronta paisajística deben ser preservados del proceso edificatorio y de la implantación de todas aquellas actividades que puedan lesionar o alterar estas características.

##### Artículo 310.— *Normas de protección de carácter general.*

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los del mantenimiento y mejora de la capacidad productiva.
2. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal, salvo informe favorable de la Consejería de Agricultura y respetando lo dispuesto en estas Normas.
3. El S.N.U. de Interés está formado por las áreas cartografiadas con la trama I en los mapas de zonificación del suelo no urbanizable -escala 1:10.000- que se incluyan en el volumen de Documentación Gráfica que acompaña a este documento.

##### Artículo 311.— *Usos permitidos.*

En el SNU.I se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. Las actividades agrícolas en todas sus modalidades y el resto de usos vinculados a esta actividad incluida la edificación con las condiciones expuestas en la regulación de cada actividad, -capítulo II de este título-.
  2. La actividad de ganadería extensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad incluida la edificación con las condiciones expuestas en la regulación de cada actividad, -capítulo II de este título-.
  3. Las edificaciones vinculadas a actividades ganaderas y agrícolas cuando no superen los 100 m<sup>2</sup>.
  4. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
  5. La tala para uso doméstico, entendida tal y como se define en el artículo 167 de estas Normas.
- Industriales.
  6. Las industrias extractivas calificadas como actividades mineras sin clasificar.

- Infraestructuras.
  7. Las reparaciones de caminos y pistas forestales.
  8. La nueva construcción de caminos carreteros y pistas forestales.
- Vivienda familiar.
  9. La reforma de vivienda, cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el capítulo III de este título.
  10. La ampliación de vivienda familiar con arreglo a las condiciones expuestas en el artículo 244 de estas Normas.
- Otros usos.
  11. Las actividades de recreo extensivo y ocio pasivo.
  12. Las actividades de investigación y educación ambiental, siempre y cuando no impliquen la construcción de edificación alguna ni movimientos de tierra, en cuyo caso se consideran usos prohibidos.
  13. Los usos cinegéticos.

##### Artículo 312.— *Usos autorizables.*

En el SNU.I se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el título II, capítulo II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. Los usos piscícolas, para cuya implantación, además de las condiciones establecidas en el artículo 157 de las presentes Normas, se requerirá E.P.I.A.
  2. La construcción de edificaciones vinculadas a actividades agrícolas y ganaderas con superficie edificable máxima superior a 100 m<sup>2</sup>.
  3. Las actividades ganaderas de carácter intensivo y el resto de usos vinculados a esta actividad incluida la edificación con las condiciones expuestas en la regulación de cada actividad, -capítulo II de este título-.
- Actividades industriales.
  4. Las actividades extractivas clasificadas en la Sección B) y las de las Secciones C) y D) cuando se desarrollen mediante labores subterráneas.
  5. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios y talleres artesanales, cuando su superficie edificable máxima no supere los 150 m<sup>2</sup>, tenga una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con E.I.A. y cumpla el resto de la reglamentación específica para cada actividad.
  6. Las industrias clasificadas como otras industrias transformadoras siempre y cuando se sitúen en parcela que en alguno de sus puntos diste menos de 500 m del límite señalado para el núcleo rural más próximo, a más de 100 m de la vivienda más próxima incluida la del titular de la actividad y no superen los 250 m<sup>2</sup>. En el caso de que la actividad que se pretenda implantar superase esta superficie se atenderá a lo dispuesto en el artículo 184 de estas Normas.

- Infraestructuras.
  7. Las infraestructuras de vías públicas y de transporte, tendidos por cable y abastecimiento y saneamiento de aguas.
  8. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.
- Vivienda unifamiliar.
  9. La vivienda familiar de carácter agrario, incluida la ampliación, con las siguientes condiciones:
    - Altura: 2 plantas y 7 m. como máximo, -con posibilidad de uso de bajo cubierta-, de altura a alero.
    - En aquellos terrenos en que exista una vivienda agrícola tradicional, sólo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 m. de la anterior, debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria.
    - Si es una vivienda agrícola de nueva explotación, la parcela deberá tener una superficie edificable mínima de 2.500 m<sup>2</sup> y una superficie vinculada mínima de 1 Ha, además de una distancia mínima a borde de caminos de 5 m., y a linderos de 3 m.

##### Artículo 313.— *Usos incompatibles.*

En el SNU.I se consideran usos incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo II del título II de estas Normas:

- Actividades industriales.
  1. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios y talleres artesanales cuando su superficie edificable máxima supere los 150 m<sup>2</sup>.



2. Depósitos al aire libre.
- Equipamientos y servicios.
3. Equipamientos especiales.
4. Los campamentos de turismo.

Artículo 314.— *Usos prohibidos.*

En el SNU.I se consideran usos prohibidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el título II, capítulo II de estas Normas:

- Actividades agropecuarias.
  1. La plantación de especies forestales autóctonas o alóctonas. Se excluyen de esta consideración los cultivos de frutales cuando puedan ser considerados actividades de agricultura intensiva o de agricultura para consumo familiar y pequeña venta, tal y como se definen en el capítulo II de este título.
  2. Los aprovechamientos forestales que no sean los señalados en el párrafo 4 del artículo 309 de estas Normas.
- Actividades industriales.
  3. Las industrias extractivas de las Secciones C) y D) cuando pretendan desarrollarse a "cielo abierto".
  4. Los talleres de automóviles.
  5. Los depósitos al aire libre, conforme a lo dispuesto en la Sección 3ª, Subsección 3ªd del presente título.
  6. La gran industria.
- Equipamientos y servicios.
  7. Los equipamientos y servicios no considerados como autorizables o incompatibles en los artículos anteriores.
  8. Los vertederos.
- Cambios de uso.
  9. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las clasificadas en este artículo como prohibidas.

SECCION 3ª. SNU DE INFRAESTRUCTURAS -SNU.IF-.

Artículo 315.— *Definición.*

Se consideran dentro de esta categoría todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación.

Artículo 316.— *Clasificación.*

En el ámbito de estas Normas se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable de infraestructuras.

- SNU.IF DE VIAS DE COMUNICACION. -SNU.IF1-
  - SNU.IF DE TENDIDOS ELECTRICOS DE ALTA TENSION. -SNU.IF2-
- SUBSECCION 3ªa. SNU.IF DE VIAS DE COMUNICACION. SNU.IF1.

Artículo 317.— *Regulación de usos.*

1. Todo proyecto, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras, así como las condiciones de edificabilidad al borde de las mismas, observarán lo dispuesto en la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, siendo de aplicación complementaria la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, -así como su Reglamento-, en todo lo señalado en aquélla, en especial, en lo referente a enlaces y condiciones mínimas de diseño.

2. Todas las obras a ejecutar en la zona de afección del viario, tal como se delimita en el artículo 11 de la Ley 13/1986, requerirán autorización de la Consejería competente en materia de obras públicas.

3. El área de influencia de las carreteras viene determinada por las siguientes zonas: Zona de Dominio Público, Zona de Servidumbre, Zona de Afección y Línea de Edificación tal y como se describen en la citada Ley 13/1986.

4. En lo que se refiere a la línea de edificación, ésta se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 m. en las carreteras regionales, de 10 m. en las carreteras comarcales y de 8 m. en las locales.

5. Siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente de obras públicas y previo informe de la CUOTA, podrá autorizar excepcionalmente, en supuestos singulares, menores distancias de las exigidas en el apartado anterior, cuando exista un continuo edificatorio.

6. Cuando se trate de carreteras de titularidad municipal, y se produzca el

supuesto de hecho señalado en el párrafo anterior, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en dicho párrafo y con el informe favorable de la CUOTA, podrá autorizar menores distancias de las señaladas en el párrafo 4 de este artículo.

7. Los cierres en la zona de dominio público sólo se podrán autorizar en los siguientes supuestos:

- a. Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 m de altura y a partir de su borde exterior.
- b. No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sobrepase 1 m la vista exterior de la explanación.

8. En cualquier obra de mantenimiento, se exigirá siempre la restauración de los taludes y se reducirán al mínimo los movimientos de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc.

9. En todos los casos, las reparaciones deberán ajustarse, en lo posible, a los trazados o cajas existentes en la actualidad.

SUBSECCION 3ªb. SNU.IF DE TENDIDOS DE ENERGIA ELECTRICA -SNU. IF2-.

Artículo 318.— *Regulación de usos.*

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a lo que estipule la Ley de 18 de marzo de 1966, el Decreto de 20 de octubre de 1966 y a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cerrar, 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 condiciones establecidas en el artículo 231 de estas Normas. Para el cómputo de las distancias, se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

4. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en las zonas de protección ambiental.

5. La colocación de postes de soportes de tendidos de cualquier tipo habrá de hacerse fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Podrá autorizarse el emplazamiento dentro de la zona de dominio público de apoyos de redes de baja tensión en zonas rurales susceptibles de utilización compartida con redes de alumbrado público, previa autorización de la Consejería competente en materia de obras públicas con fijación de las condiciones de seguridad y vialidad. Si se tratase de postes para servicios eléctricos de alta tensión, se situarán como mínimo en la línea de edificación.

6. Tanto los tendidos eléctricos como los telefónicos se instalarán con el mínimo impacto posible sobre el medio natural, prohibiéndose la apertura de viales para su instalación, así como la tala masiva de arbolado.

SECCION 4ª. NUCLEO RURAL -N-.

Artículo 319.— *Concepto y clasificación.*

1. Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable se engloban todos los asentamientos de población que, según las presentes Normas, no sean considerados como suelo urbano.

2. A los efectos de estas Normas, y en virtud de los diferentes tipos de poblamiento existentes en el concejo, se establece la denominación de núcleo rural.

3. Se incluyen en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no están integrados en una malla urbana.

SUBSECCION 4ª a. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 320.— *Definición.*

1. Se considera núcleo rural a un área de suelo no urbanizable sobre la que se produce un asentamiento de población consolidado de carácter rural y tradicional, concentrado en mayor o menor grado, cuyas características de tamaño, estructura urbanística, de uso y densidad de utilización son inferiores y distintas de las que caracterizan al medio urbano.

2. Serán considerados como suelo no urbanizable de núcleo rural, a los efectos de estas Normas, aquellos asentamientos que aparecen inventariados en el Catálogo de Núcleos Rurales del artículo siguiente.

3. Los núcleos rurales del concejo de Quirós son aquellos que aparecen en los planos de delimitación de núcleos rurales -escala 1:2.000- que se incluyen en el Volumen de Documentación Gráfica que acompaña a esta normativa.

Artículo 321.— *Catálogo de núcleos rurales.*

1. Los núcleos rurales catalogados en el concejo de Quirós son los que a continuación se relacionan:

01	ACIERA .....
02	ARROJO .....
03	BERMIEGO .....
04	BUEIDA .....
05	CASARES .....
06	CIENFUEGOS .....
07	COAÑANA .....
08	CORTES .....
09	CUEVAS .....
10	EL LLANO Y PERUEÑO .....
11	FAEDO .....
12	FRESNEDO .....
13	FRESNEDO DE CORTES .....
14	LA FABRICA .....
15	LA REBOLLADA .....
16	LA VILLA-EROS .....
17	LAS AGÜERAS Y CORTINA .....
18	LAS LLANAS .....
19	LAS VALLINAS .....
20	LINDES .....
21	LLANUCES .....
22	MURIAS .....
23	MURIELLOS .....
24	MURIELLOS CIMERO .....
25	NIMBRA .....
26	PEDROVEYA .....
27	RANO .....
28	RICABO .....
29	RODILES .....
30	RONDEROS .....
31	SAN SALVADOR .....
32	SAN PEDRO DE SALCEDO .....
33	SANTA MARINA .....
34	TENE .....
35	TORIEZO .....
36	VALLIN .....
37	VEGA .....
38	VILLAGIME .....
39	VILLAGONDU .....
40	VILLAMARCEL .....
41	VILLAORILLE .....
42	VILLAR DE CIENFUEGOS .....
43	VILLAR DE SALCEDO .....
44	VILLAREJO .....

SUBSECCION 4ª b. ORDENACION URBANISTICA.

Artículo 322.— *Concepto para la ordenación de los núcleos rurales.*

1. Los núcleos rurales basan su ordenación en la determinación de los elementos conformadores que a continuación se definen:

a. Perímetro de delimitación. Línea de contorno envolvente del ámbito territorial del núcleo rural.

El grafismo de su representación en los planos a escala 1:2.000 es una línea continua gruesa, que sigue en lo posible los elementos que definen la estructura de la propiedad (caminos, parcelas...).

b. Edificación principal. A los efectos de estas Normas, se define como edificación principal a aquella edificación, residencial o no, cuya superficie sea mayor de 50 m<sup>2</sup>.

c. Edificación auxiliar. Se define como edificación auxiliar a aquella edificación no residencial, cuyo destino está vinculado a alguna edificación principal, y de superficie menor de 50 m<sup>2</sup>.

d. Espacio libre de uso público. Se integran en el Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos adquiridos por el Municipio como consecuencia de las cesiones previstas en estas Normas en Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural o Interés próximo a Núcleo. El suelo obtenido mediante este procedimiento tendrá sólo el carácter de edificable a efectos de dotaciones comunitarias.

e. Zonas de Plan Especial. Se trata de zonas que para su desarrollo precisan la elaboración de un Plan Especial dentro del ámbito del núcleo rural, por suponer ordenaciones específicas para la implantación de dotaciones u otros elementos singulares.

Artículo 323.— *Tipología.*

La tipología característica será la vivienda unifamiliar aislada, pareada o entre medianerías.

Artículo 324.— *Parcela mínima edificable.*

1. Se considera edificable la parcela que, cumpliendo el resto de los condicionantes de las presentes Normas, permite la construcción de una unidad de vivienda acorde con la normativa autonómica de habitabilidad.

2. A efectos de parcelaciones, se considera como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

a. Superficie mínima 600 m<sup>2</sup>.

b. Frente mínimo 15 m.

c. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

3. En el ámbito del núcleo rural se autorizará la construcción sobre cualquier finca existente que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor de estas Normas, y cuyas dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en éstas.

4. Las fincas incluidas parcialmente en un núcleo rural podrán dividirse según la delimitación de éste. La porción o sector de la misma incluido en el ámbito del núcleo rural será edificable con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas.

Artículo 325.— *Posición de la edificación.*

1. El emplazamiento será fijo en su alineación a continuo edificatorio.

2. En caso de ser una edificación de nueva planta y no existir una alineación consolidada deberá respetar un retranqueo a frente de parcela como mínimo de 5,00 m. medidos al eje del vial.

3. Cuando la edificación de nueva planta se sitúe frente a viales pertenecientes a la Red de Carreteras del Principado de Asturias, los retranqueos serán de 18 m. a las carreteras regionales, de diez metros en las carreteras comarcales y de 8 m. en las locales.

4. El retranqueo mínimo a linderos laterales y trasero será de 3,00 m., excepto cuando exista acuerdo para edificar viviendas adosadas con paredes medianeras que no podrán quedar vistas.

5. En el caso de existir vivienda adosada a lindero, se permite el adosamiento de una segunda vivienda.

6. La edificación si es exenta, ocupará una superficie inferior al 60% de la parcela. Los aprovechamientos bajo rasante deberán estar incluidos en la proyección horizontal del edificio.

Artículo 326.— *Tamaño de la edificación.*

1. En edificaciones destinadas al uso de vivienda no se fija tamaño máximo para edificios destinados al uso exclusivo residencial y sus construcciones auxiliares.

2. Cuando usos distintos del residencial se ubiquen en la misma edificación que éste, por resultar compatibles con él, la superficie máxima autorizable para dichos usos será inferior a 250 m<sup>2</sup>.

3. Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del residencial, la superficie máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela neta.

Artículo 327.— *Altura máxima sobre rasante.*

1. PB+1, con una altura máxima a cornisa de 7 m. medidos desde la rasante del terreno hasta la cornisa, en el punto más desfavorable.

2. En el caso de existencia de protección integral o estructural o bien previa definición gráfica de la altura máxima mediante alzados o secciones a escala 1:200,

los apartados anteriores se anularán regulándose la altura máxima por la existente o bien la definida en dichos documentos gráficos en los casos que se señalen alturas inferiores mediante Plan Especial o se señalen alturas por encima de la permitida en elementos singulares de coronación.

3. Se permite el semisótano, siempre que se trate de parcelas que den frente a vías de diferentes rasantes, cuya cota nunca será inferior a la más baja de la parcela, y hasta un máximo de un semisótano.

4. La altura máxima de la planta baja será de 3 metros. En el caso de lindar con edificios de protección integral, la altura de la planta baja será la de ellos o la más adecuada a su integración.

#### Artículo 328.— *Cubierta.*

1. La cubierta será obligatoriamente inclinada y con pendiente no superior a treinta grados 30° (57,74%), ni inferior a diecisiete grados 17° (30,05%).

2. La altura máxima de la cumbrera respecto al forjado será de 3,50 m.

#### Artículo 329.— *Espacio bajo-cubierta.*

1. Vinculado a la planta inferior, estará definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado. Su superficie útil máxima será el 60% de la planta inferior.

2. En los núcleos rurales o quintanas tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de vivienda, se admitirá, por encima del conjunto de la cubierta, la existencia de tales elementos de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,40 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 3 m.
- La parte frontal vertical se retranqueará como mínimo 0,50 m. del plano de fachada.
- La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el 30% de la longitud de la fachada a la que dé frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, la correspondiente a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizados los citados cuerpos.
- La buhardilla en la fachada principal, y solo una, puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin superar nunca el 30% de la fachada y sin variar el resto de dimensiones, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

3. Cuando la planta bajo-cubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m<sup>2</sup>, salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cubrición de dichos lucernarios podrá realizarse a base de materiales traslúcidos o transparentes no coloreados.

#### Artículo 330.— *Cuerpos volados.*

1. Solamente se permitirán vuelos correspondientes a balcones, miradores y galerías acristaladas, además del corredor tradicional.

2. El vuelo máximo de balcones será de 40 cms.

3. El vuelo máximo para miradores y galerías será de 70 cms., permitiéndose tan sólo en las calles o caminos de ancho superior a 6 mts.

4. El vuelo máximo del alero de cubierta será el correspondiente a los vuelos antes mencionados incrementado en 20 cms.

5. No estarán permitidos otros tipos de vuelos en los casos de edificaciones de nueva planta.

6. El canto máximo visible de la losa de vuelo será de 20 cm.

#### Artículo 331.— *Condiciones de composición y estéticas.*

1. Se cuidará especialmente el aspecto estético de los edificios. Para ello, la documentación para la solicitud de la licencia deberá contener alzados a escala 1:50 de todos los paramentos exteriores, con señalamiento de los materiales a utilizar así como los detalles que fueran necesarios para definir el aspecto exterior de la edificación. Se deberá acompañar al proyecto de un alzado a escala 1:200 en el que se aprecie la integración del edificio en el entorno.

2. En todo caso se buscará que la tipología empleada en la nueva edificación sea la predominante en el caserío tradicional que se corresponda con paramentos de fachada perpendiculares y planos, favoreciéndose el empleo de los elementos invariantes en dicha arquitectura, sin que esto suponga necesariamente un mimetismo, sino un intento de integración de elementos, formas.... tradicionales en la arquitectura actual.

3. La composición será mediante volúmenes elementales, carentes de cuerpos volados cerrados, debiendo los vuelos permitidos, armonizar tipológicamente con los colindantes.

4. Materiales tradicionales vistos, sin aplacados; revestidos, enclados o pintados. El acabado de las fachadas garantizará la inserción armónica de la construcción en el conjunto edificado, sobre la base de los usos tradicionales.

5. Se recomienda carpintería exterior de madera pintada, tratada o teñida, con huecos reducidos, de proporciones verticales. También se podrán emplear carpinterías de aluminio lacado o anodizado, prohibiéndose el color plata y oro.

6. El color a emplear será preferentemente en tonos claros, en gamas ocres y terrosas, combinando algunas notas fuertes en elementos acristalados.

7. El material de cubrición, tanto de la edificación principal como de las auxiliares, será teja curva roja.

#### SUBSECCION 4ª c. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

##### Artículo 332.— *Usos permitidos.*

1. En los núcleos rurales se consideran usos permitidos los siguientes, entendidos tal y como se definen en el capítulo II de este título.

##### • Actividades agropecuarias.

1. Las actividades agrícolas y ganaderas, calificadas como de consumo familiar y pequeña venta y el resto de usos vinculados a las mismas. Dentro de los núcleos rurales no se autoriza la construcción de las case-tas de aperos.

2. La reforma, ampliación o construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de superficie menor de 100 m<sup>2</sup> en su conjunto.

##### Artículo 333.— *Usos autorizables.*

1. En los núcleos rurales se consideran usos autorizables los siguientes, entendidos tal y como se definen en el capítulo II de este título.

##### • Actividades industriales.

1. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de: Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios de menos de 200 m<sup>2</sup>, talleres artesanales de menos de 150 m<sup>2</sup> y talleres de automóviles de menos de 150 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, su instalación se ajustará a lo especificado en los Artículos 176 a 184 de estas Normas.

##### • Equipamientos y servicios.

2. Las dotaciones en sus modalidades de instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza deportiva al aire libre, clínicas veterinarias en edificios o locales de menos de 100 m<sup>2</sup> y servicios culturales de Nivel 1 y 2 -centros de enseñanza de menos de 50 alumnos y centros culturales y de investigación, museos y bibliotecas-.

3. Los servicios comerciales a nivel local, con superficie menor de 200 m<sup>2</sup> cuando se sitúen en planta baja o en edificios exclusivos independientes o anexos a la vivienda.

4. Los servicios de reunión y recreo cuando ocupen locales de menos de 200 m<sup>2</sup>, situados en edificios exclusivos o anexos al de vivienda.

5. Los servicios hoteleros de Nivel 1: Hoteles, hostales y residencias de ancianos de capacidad inferior a 50 camas y que en ningún caso superen las 25 habitaciones, en edificaciones de nueva planta o preexistentes. Excepcionalmente y previa presentación de estudio de Evaluación de Impacto Estructural, la CUOTA podrá autorizar los servicios hoteleros de Nivel 2 -con capacidad inferior, a 50 habitaciones-, que en ningún caso podrán ubicarse en una única edificación.

6. Excepcionalmente, en aquellos núcleos que por su topografía o insuficiencia de vías aptas para el acceso rodado a las edificaciones existentes resulte difícil la construcción individualizada de garajes, se autorizará la construcción de edificios exclusivos destinados a garaje-aparcamiento con capacidad máxima para 6 vehículos y una superficie construida máxima de 120 m<sup>2</sup>.

##### • Vivienda familiar.

7. El uso de Vivienda en su categoría de vivienda unifamiliar, incluidas la reforma, ampliación y nueva construcción, tal y como se regulan en los Artículos 238 a 245 de estas Normas.

2. Desde el momento que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias delegue el ejercicio de sus competencias al Ayuntamiento de Quirós o entidad supramunicipal correspondiente, los usos autorizables definidos en este artículo pasarán a tener la condición de permitidos. Todo ello a tenor de lo establecido en los artículos 11 y 12 de la LEY 6/90 sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.

##### Artículo 334.— *Usos prohibidos.*

En los núcleos rurales, tendrán la consideración de usos prohibidos todos los restantes y en particular los siguientes, tal y como se definen en el capítulo II de este título.

- Actividades agropecuarias.
  1. La nueva construcción de edificaciones agrícolas, ganaderas o auxiliares de éstas, cuando superen los 100 m<sup>2</sup>.
- Actividades industriales.
  2. Las industrias extractivas de cualquier tipo.
  3. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de: Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios de más de 200 m<sup>2</sup> y talleres artesanales y de automóviles de más de 150 m<sup>2</sup> de superficie.
  4. Las actividades clasificadas como otras industrias transformadoras.
  5. Los depósitos al aire libre.
  6. La gran industria.
- Equipamientos y servicios.
  7. Las dotaciones que no hayan sido calificadas en el artículo anterior como usos autorizables.
  8. Los equipamientos especiales, tal y como se definen en los artículos 202 y 203 y siguientes de estas Normas.
  9. Los servicios comerciales con superficie mayor de 200 m<sup>2</sup>.
  10. Los servicios de reunión y recreo cuando ocupen locales de más de 200 m<sup>2</sup>.
  11. Los servicios hoteleros de Nivel 2 cuando ocupen una única edificación.
- Infraestructuras.
  12. Los vertederos, tal y como se definen en el Artículo 235 de estas Normas.
  13. Todas las actividades calificadas como al servicio de las obras públicas en el artículo 237 de estas Normas.

### TITULO III. SUELO URBANO

- Régimen, desarrollo y gestión.
- Condiciones generales de uso.
- Condiciones generales de urbanización.
- Condiciones generales de edificación.
- Condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

#### CAPITULO I. REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION DEL SUELO URBANO

##### SECCION 1ª. REGIMEN JURIDICO.

###### Artículo 335.— *Definición.*

1. Constituyen suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 8 de la L.S.98, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:

- a. Suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- b. Terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que estas Normas establecen.
- c. Los que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. En el término municipal de Quirós, suelo urbano es el delimitado expresamente en la documentación gráfica de estas Normas.

###### Artículo 336.— *Derechos y deberes de los propietarios.*

El régimen de derechos, deberes y facultades de los propietarios de este tipo de suelo será el que se contiene en los artículos 12, 13 y 14 de la L.S. 98.

###### Artículo 337.— *Categorías de suelo urbano.*

1. En el suelo urbano solamente se ha considerado un tipo de ordenación atendiendo a su posterior forma de gestión:

1. Suelo urbano de aplicación directa.

###### Artículo 338.— *Suelo urbano de aplicación directa.*

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, a priori no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo ni incluidas en unidades de ejecución. En ellas se da por consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes, o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario para la edificación más requisito que la obtención de la corres-

pondiente licencia. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas, será necesaria la redacción de Proyectos de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en ellos contenidas, podrán constituir un anexo del proyecto de edificación y tramitarse simultáneamente, o por el contrario tramitarse como documento independiente con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 141 del R.P.

#### SECCION 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

##### Artículo 339.— *Planes especiales.*

1. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior para aquellos ámbitos cuya reordenación esté prevista por estas Normas; así como, cuando la reordenación se juzgue conveniente, aún cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones de las Normas. En el primer caso, respetando o reajustando, si fuera necesario, los ámbitos señalados en las Normas. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija.

2. Asimismo podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades, determinaciones y documentos señalados en los artículos 76 a 87 del R.P.

##### Artículo 340.— *Estudios de Detalle.*

1. Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario, -para toda o para parte de la misma-, completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en estas Normas con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable, en todo caso, cuando de la entidad de la intervención o de las características de la Ordenanza de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso, el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención. Sin embargo, podrá obviarse su tramitación siempre que los proyectos de edificación respeten estrictamente la ordenación de volumen propuestas por estas Normas en sus correspondientes fichas.

#### CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

##### SECCION 1ª. GENERALIDADES.

###### Artículo 341.— *Categorías de usos en el suelo urbano.*

1. En todos los ámbitos en los que no está prohibida la coexistencia de dos o más usos de los que más adelante se definen, éstos se calificarán de característicos, compatibles o prohibidos según lo que se establece en los párrafos siguientes.

2. Son usos característicos los que predominan sobre los demás, cualitativa y cuantitativamente, constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.

3. Son usos compatibles los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al uso característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquél.

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

###### Artículo 342.— *Niveles de desagregación de usos.*

1. En relación con lo establecido por el T.R.L.S.92 y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes.

2. Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de Normas Urbanísticas Generales.

3. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos, propios del nivel de Ordenanzas.

4. Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen, definidos anteriormente.

5. Las presentes Normas establecen los usos globales y los pormenorizados del suelo urbano.

###### Artículo 343.— *Usos globales.*

1. Los usos globales que se consideren en las presente Normas son los siguientes:

- Residencial. En el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
- Industrial. En el cual la industria es el uso característico.
- Especial. En el que el uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- Libre. El caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

2. A los efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes zonas, los usos globales antes relacionados se subdividen en los siguientes usos pormenorizados.

Artículo 344.— *Usos pormenorizados.*

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados.

- USO DE VIVIENDA.
- USO COMERCIAL.
- USO DE OFICINAS.
- USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.
- USO INDUSTRIAL.
- USO HOTELERO.
- USO DE ESPECTACULOS.
- USO DE REUNION Y RECREO.
- USO CULTURAL.
- USO DEPORTIVO.
- USO SANITARIO.

SECCION 2ª. USO DE VIVIENDA.

Artículo 345.— *Definición.*

1. Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 346.— *Clasificación.*

Los usos de vivienda se clasifican en:

- a. 1ª Categoría Vivienda Unifamiliar. Se considera así a la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- b. 2ª Categoría Vivienda Multifamiliar colectiva. Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes.

Artículo 347.— *Condiciones de los edificios de vivienda.*

1. Las viviendas, los servicios comunes de los edificios de viviendas y el equipamiento social y comunitario en el entorno próximo al edificio, deberán cumplir las condiciones exigidas, respecto a calidad y diseño, en las siguientes normas técnicas:

- a. CALIDAD. ORDENES MINISTERIALES DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1976 Y 17 DE MAYO DE 1977.
- b. DISEÑO. ORDENANZAS PROVISIONALES DE PROTECCION OFICIAL APROBADAS POR ORDEN MINISTERIAL DE 20 DE MAYO DE 1969, MODIFICADAS POR ORDEN MINISTERIAL DE 4 DE MAYO DE 1970 Y AMPLIADAS POR ORDEN MINISTERIAL DE 16 DE MAYO DE 1974 Y 21 DE FEBRERO DE 1981. NORMAS DE DISEÑO EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS APROBADAS POR DECRETO 39/1998 DE 25 JUNIO.

2. Así mismo, será de aplicación cualquier otra normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de estas Normas o promulgada durante la vigencia de las mismas.

SECCION 3ª. USO COMERCIAL.

Artículo 348.— *Definición.*

Es el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, las cuáles se agrupan bajo los siguientes epígrafes relacionados de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE-.

1. Alimentación.
2. Vestido, calzado y tocado.
3. Mobiliario, Artículos de viaje y guarnicionería.
4. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
5. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
6. Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
7. Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, músicas.
8. Varios.

Artículo 349.— *Clasificación.*

Los usos comerciales se clasifican en:

- 1ª CATEGORIA. Locales comerciales de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

- 2ª CATEGORIA. Locales comerciales de 250 a 500 m<sup>2</sup> de superficie.

- 3ª CATEGORIA. Mercados públicos.

Artículo 350.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En planta baja y 1ª de edificios de viviendas.
- 2ª SITUACION. En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- 3ª SITUACION. En edificios exclusivos.

Artículo 351.— *Condiciones de los edificios y locales comerciales.*

1. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas. Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- c. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semi-sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras y no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2,5 m., pudiendo el Ayuntamiento considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios o de conjuntos protegidos, pero en ningún caso su altura podrá ser inferior a 2,30 m.
- d. Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3 m en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,5 m, ni a 3 m. por debajo.
- e. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m para la 1ª Categoría y de 1,30 para el resto.
- f. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
  - Por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 100 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 de la CNAE, -supermercados, mercados, almacenes y galerías de alimentación-, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública.
  - Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño de los edificios cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
  - La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- g. Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.
- h. Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup> que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de estas Normas y a los que no pudiera exigirse esta condición.
- i. En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado, no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.
- j. Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de vivienda y que fueran disconformes con las presente Normas, por cualquier motivo -uso, calificación del suelo, etc.-, se mantendrán con carácter transitorio en

tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

Artículo 352.— *Condiciones de los mercados públicos.*

Los edificios de la 3ª Categoría -Mercados públicos- serán objeto de concesión por parte del Ayuntamiento.

#### SECCION 4ª. USO DE OFICINAS.

Artículo 353.— *Definición.*

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que se prestan 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 oficinas de las diversas Administraciones Públicas, servicios de información y comunicaciones, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Artículo 354.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie.
- 2ª CATEGORIA. Locales de oficinas de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie.
- 3ª CATEGORIA. Locales de oficinas de 250 a 500 m<sup>2</sup> de superficie.
- 4ª CATEGORIA. Locales de oficinas de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Artículo 355.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. Anexo a la vivienda.
- 2ª SITUACION. En planta baja y 1ª de edificios de vivienda.
- 3ª SITUACION. En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- 4ª SITUACION. En edificios independientes.

Artículo 356.— *Condiciones de los edificios y locales de oficina.*

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

1. Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda
2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, ésta deberá disponer de accesos y escalera independientes de los locales de oficina situados en planta baja se exceptúan los locales de la 1ª Categoría.
3. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,5 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2,5 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
4. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 m para las categorías 1ª y 2ª y de 1,2 m para el resto.
5. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
  - Por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo.
  - A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.
  - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
  - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 de la CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
6. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 200 m<sup>2</sup>. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 m de los locales.
7. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con las presentes Normas por cualquier motivo, uso, calificación del suelo, etc., se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
8. Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

#### SECCION 5ª. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 357.— *Definición.*

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

Artículo 358.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Con capacidad hasta tres vehículos.
- 2ª CATEGORIA. Hasta 600 m<sup>2</sup> de superficie -hasta 30 plazas-.
- 3ª CATEGORIA. Entre 600 y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie-hasta 100 plazas-.

Artículo 359.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. Anexo a vivienda unifamiliar -sótano o planta baja- para uso exclusivo de la misma.
- 2ª SITUACION. En planta baja, semisótano o sótano de edificio de vivienda colectiva.
- 3ª SITUACION. En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- 4ª SITUACION. En espacio libre de edificación.

Artículo 360.— *Condiciones de los edificios y locales de garaje-aparcamiento.*

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

2. Talleres de reparación. Como anejos a los garajes-aparcamiento, se autorizan pequeños talleres de reparación cuando la potencia de motores instalada no sea superior a 3 CV.

3. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chavista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

4. Estaciones de lavado y engrase. Se prohíbe su instalación.

5. En las Categorías 1ª, 2ª y 3ª, sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros -hasta 1.500 kg.

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

- a. Turismos grandes, 2,50 x 5,00 m.
- b. Turismos pequeños, 2,20 x 4,50 m.
- c. Motos, 1,50 x 2,50 m.
- d. Vehículos industriales ligeros, 4,50 x 8,00 m

7. En los estacionamientos para turismos, el número de plazas para turismos no podrá exceder del 25% del aforo total del garaje.

8. Altura libre mínima. Cuando la instalación sea cubierta la altura libre a ser de 2,3 m, medidos en cualquier punto del local. Las instalaciones colgadas de la cara inferior del techo y otros elementos estructurales dejarán libre una altura de 2 m.

9. Accesos. Deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a. Los garajes-aparcamiento hasta la 2ª Categoría, -30 plazas-, podrán utilizar el portal del inmueble siempre y cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.
- b. El acceso tendrá en cualquier caso un ancho mínimo igual o superior a 3 m.
- c. Para la 3ª Categoría, será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones de la Norma Básica NBE-CPI-96. Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
- d. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
- e. En la planta baja de edificios, se prohíbe el establecimiento de garajes aparcamiento individuales con vados permanentes individuales para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. En dicha planta los locales de garaje aparcamiento tendrán una capacidad mínima para cinco vehículos y acceso único, a excepción de los vinculados a viviendas unifamiliares.
- f. Los Planes Especiales podrán modificar las anchuras aquí relacionadas en las zonas de su competencia.

10. Rampas. Las pendientes máximas serán del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5,5 m y la anchura mínima en toda su longitud será de 3 m en los tramos rectos y de 4 en los curvos. En salidas directas a las aceras las rampas terminarán en un tramo recto, con pendiente inferior al 2%, de 3 m de longitud a contar desde la alineación exterior del edificio.

11. Vías de reparto. El ancho mínimo, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90°, será de 5 m, pudiéndose reducir a 4 si las plazas se encuentran dispuestas con un ángulo de menos de 60°. Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 m.

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

13. Ventilación. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el R.A.M.I.N.P. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup>, de superficie del local. Se entiende por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso. Cuando exista ventilación forzada, es obligatorio disponer, por cada 500 m<sup>2</sup>, de un aparato detector de CO, que accione automáticamente dichas instalaciones y este situado en los puntos más desfavorablemente ventilados. La ventilación se hará por patios o chimeneas, proyectadas para éste uso exclusivamente y construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales y alejadas 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2.5 m, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2.5 m.

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

15. Protección contra incendios. El proyecto de garaje estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96 -Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios- y en las Ordenanzas Municipales de Incendios.

16. Iluminación. Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

17. Aseos. Los garajes-aparcamiento de 3ª Categoría dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

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

19. Surtidores de gasolina. Queda prohibida la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamiento.

#### SECCION 6ª. USO INDUSTRIAL.

##### Artículo 361.— *Definición.*

1. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados sin servicio de venta directa al público.

##### Artículo 362.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 5 CV de potencia de motores.
- 2ª CATEGORIA. Pequeñas industrias y talleres de servicio de menos de 300 m<sup>2</sup> de superficie y 10 CV de potencia.
- 3ª CATEGORIA. Industria incompatible con la vivienda.
- 4ª CATEGORIA. Industria agropecuaria.
- 5ª CATEGORIA. Almacén industrial.

##### Artículo 363.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

- 2ª SITUACION. En planta baja de edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- 3ª SITUACION. En naves o edificios independientes.
- 4ª SITUACION. En zonas o polígonos dedicados al uso industrial.
- 5ª SITUACION. Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

##### Artículo 364.— *Condiciones de los edificios y locales industriales.*

1. Las instalaciones industriales compatibles en mayor o menor grado con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, deberán cumplir las condiciones higienicas, de seguridad y calidad ambiental señaladas en los Artículos 429 a 437 de estas Normas.

2. La longitud máxima de los cuerpos de edificación atenderá las condiciones siguientes:

- a. El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 40 m.
- b. En los casos en los que excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción, sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 40 m, de manera que en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

3. Los locales industriales en los que se existan puestos de trabajo fijos no podrán situarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación las condiciones señaladas para el uso de oficinas

4. Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el R.A.M.I.N.P., con respeto, en todo caso, a las presentes Normas.

5. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de éstos. La escalera común del edificio no podrá ser utilizada para el acceso a la planta primera ocupada por un uso industrial.

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

- a. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o parcela. Para ello deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, de una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave -o fracción- y de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- b. Los accesos deberán ubicarse en calles cuya anchura entre alineaciones no sea menor de 10 m.
- c. El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.
- d. Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 m de altura total y posean una base maciza de 0.5 m, siendo el resto visualmente permeable.
- e. Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.

##### Artículo 365.— *Almacenamiento de residuos líquidos.*

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

##### Artículo 366.— *Residuos sólidos y recogida de basuras.*

1. No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados tipo de residuo, composición, origen, cantidad, fecha, riesgos específicos e incompatibilidad con otros residuos.

##### Artículo 367.— *Estudios de Impacto.*

1. Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento podrá exigir, como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un Estudio de Impacto en el que se consideren las consecuencias de la actuación prevista en cuanto a la edificación o a la actividad. El pro-

cedimiento a seguir para la realización de este tipo de estudios se regula en el artículo 437 de estas Normas.

#### SECCION 7ª. USO HOTELERO.

##### Artículo 368.— *Definición.*

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las Residencias y edificios análogos, con todos sus servicios.

##### Artículo 369.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Hasta 10 dormitorios o 200 m<sup>2</sup>.
- 2ª CATEGORIA. De 11 a 25 dormitorios o 201 a 500 m<sup>2</sup>
- 3ª CATEGORIA. De 26 a 50 dormitorios o 501 a 1.500 m<sup>2</sup>

##### Artículo 370.— *Condiciones de localización.*

- 1ª SITUACION. En edificios de vivienda.
- 2ª SITUACION. En edificios independientes.

##### Artículo 371.— *Condiciones de los edificios y locales hoteleros.*

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

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

##### Artículo 372.— *Dotación de aparcamiento.*

Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero.

#### SECCION 8ª. USO DE ESPECTACULOS.

##### Artículo 373.— *Definición.*

Corresponde este uso a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfica, etc.

##### Artículo 374.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Hasta 250 espectadores.

##### Artículo 375.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 2ª SITUACION. En edificios independientes.

##### Artículo 376.— *Condiciones de los edificios y locales de espectáculos.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, y sus criterios interpretativos recogidos en Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984 y cuantas otras condiciones determine la reglamentación sectorial vigente.

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

##### Artículo 377.— *Dotación de aparcamiento.*

Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

#### SECCION 9ª. USO DE REUNION Y RECREO.

##### Artículo 378.— *Definición.*

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

##### Artículo 379.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Hasta 250 m<sup>2</sup>.
- 2ª CATEGORIA. De 250 a 500 m<sup>2</sup>.
- 3ª CATEGORIA. De 500 a 2.000 m<sup>2</sup>.
- 4ª CATEGORIA. Al aire libre.

##### Artículo 380.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En planta baja de edificios de vivienda.
- 2ª SITUACION. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3ª SITUACION. En edificios independientes.
- 4ª SITUACION. En espacios libres de edificación.

##### Artículo 381.— *Condiciones de los edificios y locales.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y sus criterios interpretativos recogidos en Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984 y cuantas otras condiciones determine la reglamentación sectorial vigente.

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

##### Artículo 382.— *Dotación de aparcamiento.*

1. Para los edificios o locales de la 3ª Categoría, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

#### SECCION 10ª. USO CULTURAL.

##### Artículo 383.— *Definición.*

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

##### Artículo 384.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.
- 2ª CATEGORIA. Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.
- 3ª CATEGORIA. Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.

##### Artículo 385.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En edificios de vivienda.
- 2ª SITUACION. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3ª SITUACION. En edificios independientes.

##### Artículo 386.— *Condiciones de los edificios y locales.*

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

##### Artículo 387.— *Dotación de aparcamiento.*

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

#### SECCION 11ª. USO DEPORTIVO.

##### Artículo 388.— *Definición.*

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

##### Artículo 389.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Deporte sin espectadores
- 2ª CATEGORIA. Hasta 500 espectadores.

##### Artículo 390.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En edificios de vivienda.
- 2ª SITUACION. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3ª SITUACION. En edificios independientes.

##### Artículo 391.— *Condiciones de los edificios y locales.*

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva. Y los de 2ª Categoría las condiciones fijadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y sus criterios interpretativos recogidos en Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984 para los edificios y locales de aforo equivalente.

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

##### Artículo 392.— *Dotación de aparcamiento.*

En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

#### SECCION 12ª. USO SANITARIO.

##### Artículo 393.— *Definición.*

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



Artículo 394.— *Clasificación.*

- 1ª CATEGORIA. Clínicas veterinarias.
- 2ª CATEGORIA. Clínicas de urgencia o de consulta externa y centros asistenciales sin internamiento.
- 3ª CATEGORIA. Clínicas con menos de 20 camas.

Artículo 395.— *Situaciones.*

- 1ª SITUACION. En planta baja y primera de edificios de vivienda.
- 2ª SITUACION. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3ª SITUACION. En edificios independientes.

Artículo 396.— *Condiciones de los edificios y locales.*

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

Artículo 397.— *Dotación de aparcamiento.*

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

### CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

#### SECCION 1ª. SISTEMA VIARIO.

Artículo 398.— *Dimensiones de las calzadas.*

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos, Municipales o por los organismos competentes de la Administración, sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano la siguiente clasificación del viario:

- En las zonas de uso característico residencial.
  - a. Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5,50 m y 8,00 m entre alineaciones.
  - b. En las zonas sobre suelo aún no consolidado, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6,00 m y 10 m entre alineaciones.
  - c. El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada en el encuentro de vías será de 6,00 m
- En las zonas de uso característico industrial.
  - a. La calzada tendrá un ancho mínimo de 6,00 m y la separación entre alineaciones será de 12 m.
  - b. El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada en el encuentro de vías será de 10 m.

Artículo 399.— *Condiciones específicas de las calles particulares.*

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la T.R.L.S.92.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la villa. Los particulares podrán proponer la entrega y conservación de estas calles, previa cesión gratuita y libres de cargas y gravámenes, al Ayuntamiento. Estas calles deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en la T.R.L.S.92 y en perfectas condiciones de urbanización.

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

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 75 m en su final, se proyectarán raquetas que permitirán el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. Dichas calles no podrán servir a más de 50 viviendas.

Artículo 400.— *Pavimentaciones.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

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

3. El pavimento de las áreas de paso de los peatones y de las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor que no deformaran su perfil longitudinal y que tendrán acceso achaflanado desde el bordillo.

4. Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:

- a. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
- b. En la segunda fase, se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

Artículo 401.— *Aparcamiento públicos.*

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

- a. Aparcamiento en línea, 2,20 m
- b. Aparcamiento en batería, 4,50 m.
- c. Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación/arbolado de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

3. Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiendo a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

#### SECCION 2ª. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y VERTIDOS.

Artículo 402.— *Abastecimiento de agua.*

1. Sin perjuicio de lo que pudieran determinar los servicios técnicos municipales, en las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- a. Agua potable para usos domésticos. Un mínimo de 200 l. por persona y día.
- b. Agua para riego, piscinas y otros usos. A tenor de las características de la ordenación.

2. En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 l. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 1,7.

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

- a. TUBERIAS DE DISTRIBUCION. 125 mm.
- b. RED DE RIEGO. 80 mm.
- c. TUBERIAS DE SERVICIO PARA HIDRANTES O BOCAS DE INCENDIO 100 mm.

4. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.

5. Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

6. A los efectos de estas Normas, tendrán el carácter de estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aprobadas por Orden de 24 de noviembre de 1976, así como en la normativa específica de la Administración del Principado de Asturias.

Artículo 403.— *Evacuación de aguas residuales y pluviales.*

1. Según sean las características de la red municipal de saneamiento, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo y según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc, deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma, cumpliéndose, en cualquier caso, las condiciones de vertido más adelante establecidas.

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

4. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena. 0.5-3 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambio de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 200 mm.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, salvo en el caso de aquellos viales pertenecientes a la Red de Carreteras del Principado de Asturias, en cuyo caso no podrán discurrir bajo la superficie de la calzada, cunetas o arcenes, todo ello salvo los imprescindibles cruces de carreteras derivados de las condiciones de los servicios, los cuáles podrán autorizarse por la Consejería competente en materia de obras públicas previa fijación de las condiciones técnicas de ejecución y seguridad.

#### Artículo 404.— Condiciones de vertido.

1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del R.A.M.I.N.P.

2. Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas provisionales para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras, aprobadas por Resolución de 23 de abril de 1969, las Normas complementarias de las autorizadas de vertido de las aguas residuales -Orden del M.O.P.U., de 23 de diciembre de 1986- y, en cualquier caso, cumplirán las condiciones siguientes:

- La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l/usuario cuando estén destinadas a otros usos.
- Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior deberán añadirse:
  - 100 mm en el fondo para depósito de cienos.
  - 200 mm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m<sup>2</sup>. En todo caso, con un espesor mínimo de 1 m.
- No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas, en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas.
- Si se emplea fábrica de ladrillo, ésta tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 30 mm de espesor. Cuando se emplee hormigón en masa, el espesor mínimo será de 250 mm, cuando se trate de hormigón armado in situ, de 150 mm y cuando se utilicen piezas prefabricadas, de 100 mm.
- Se admitirán soluciones “comerciales” prefabricadas o industriales debidamente homologadas.
- La fosa distará como mínimo 5 m de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.
- La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 m si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25 m en caso contrario. En cualquier caso, esta distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

3. El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del R.A.M.I.N.P.

4. En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los valores que a continuación se detallan:

Cobre	1 mg/l
Cianuro	1-2 mg/l
Cromo	3 mg/l
Niquel	3 mg/l
Zinc	5 mg/l
Metales no férricos	10 mg/l

5. Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos e inhibidores biológicos.

6. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25°C y su pH estará comprendido entre 6 y 9.

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

- Caudal del efluente.
- Sustancias químicas vertidas
- Grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- En caso de industria, su número conforme a la C.N.A.E.

8. Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como caudal mínimo de estiaje del cauce público al que se vierta, el resultado de aplicar la fórmula  $C=1.55$ , siendo C el caudal en l/seg y S la cuenca de vertido en Km<sup>2</sup>.

9. A los efectos del párrafo f, en las viviendas, se considerarán los siguientes parámetros-base en vertido diario:

DBOS	60 g por habitante y día
Sólidos en suspensión	90 g por habitante y día

10. Asimismo, a los efectos del cálculo, se considerará como número de habitantes el resultado de multiplicar por cuatro el número de viviendas.

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

DBOS	530 ppm máximo
Sólidos en suspensión	60 ppm máximo
Cloro libre	1.5 ppm máximo

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

Caudal (l/s)	Hasta 10	De 10-100	De 100-1000	Más de 1000
DB05	24 ppm	16 ppm	10 ppm	7 ppm
Sólidos en suspensión	48 ppm	32 ppm	20 ppm	14 ppm

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

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

Siendo K la concentración máxima admisible -en ppm- de los distintos oligoelementos en razón a su toxicidad señalada en el artículo 17 del R.A.M.I.N.P.

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

15. En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que pueda imponer la Comisión Provincial de Servicios Técnicos u otros órganos regionales sustitutorios competentes.

#### SECCION 3ª. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

##### Artículo 405.— Suministro de energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O10 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas normas y, para el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes en ellas señalados.

3. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona.

4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en zonas de suelo urbano consolidado en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que la dinámica urbana exija.

#### Artículo 406.— *Alumbrado público.*

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados. Se indican a continuación los parámetros mínimos de iluminación.

	TRAFICO RODADO		ZONAS PEATONALES
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS DE SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES
ILUMINANCIA RECOMENDABLE	30 lux	12 lux	8 lux
ILUMINANCIA ADMISIBLE	20 lux	...	...
UNIFORMIDAD	1:3	1:3	1:4
DESLUMBRAMIENTO	SCO	SCO	NCO
TEMPERATURA COLOR CORRELAC	4000 K	4000 K	4000 K

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

3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

#### SECCION 4ª. PLANTACIONES.

##### Artículo 407.— *Plantaciones.*

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro de los terrenos objeto de urbanización.

#### SECCION 5ª. BASURAS.

##### Artículo 408.— *Basuras.*

Las zonas de nueva urbanización deberán prever un sistema de recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal.

### CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

#### SECCION 1ª. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

##### Artículo 409.— *Definiciones.*

A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo en ellos expresados.

##### Artículo 410.— *Alineaciones.*

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes Normas o de aquellos documentos que las desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las alineaciones serán las reflejadas en el plano correspondiente.

2. Son alineaciones exteriores, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

3. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas.

4. En algunos casos, la documentación gráfica podrá fijar alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, o máximas, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma en parte o en toda su longitud.

5. Son alineaciones interiores las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

##### Artículo 411.— *Rasantes.*

Son los perfiles longitudinales de las vías plazas o calles definidas, bien por el planeamiento o por los Servicios Técnicos Municipales, que sirven como nivel a los efectos de medición de altura.

##### Artículo 412.— *Retranqueos.*

1. Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

2. Retranqueo a linderos es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

##### Artículo 413.— *Chaflán.*

Chaflán es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

##### Artículo 414.— *Frente de solar.*

1. Frente de solar es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2. Frente mínimo es la longitud mínima del frente de solar que determina el carácter de edificable o no de cada parcela.

3. En las zonas que se determine podrá fijarse un frente máximo de parcela a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

##### Artículo 415.— *Fondo de solar.*

1. Fondo de solar es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

##### Artículo 416.— *Fondo edificable.*

1. Fondo edificable es la distancia medida desde la alineación exterior dentro de la que se puede edificar con arreglo a las Normas u Ordenanzas.

2. Fondo máximo edificable es la dimensión máxima antes referida, establecida en las normas particulares de cada zona o en la documentación gráfica que desarrollen estas Normas. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario.

##### Artículo 417.— *Parcela.*

1. Parcela es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

2. Parcela edificable es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como limitación suplementaria a la aplicación de las demás condiciones particulares de cada zona, lo que constituye un área de movimiento.

##### Artículo 418.— *Superficie ocupada.*

1. Superficie ocupada es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación incluidos los vuelos si existieran.

2. Superficie máxima de ocupación u ocupación máxima es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la manzana o parcela edificable. A efectos de su cómputo, no contabilizarán aquellas construcciones bajo-rasante destinadas a garaje-aparcamiento.

3. Línea de edificación es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

##### Artículo 419.— *Superficie libre.*

1. Superficie libre es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. Patio de parcela o de luces es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.

3. Patio de manzana es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 420.— *Superficie total edificada.*

1. Superficie total edificada es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

Artículo 421.— *Coefficiente de edificabilidad.*

1. Coeficiente de edificabilidad es el cociente de la superficie máxima construable sobre rasante y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la definida por los linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación incluyendo las áreas de cesión.

3. La superficie máxima construable se determinará en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc. En su determinación se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permiten, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos; la de los sótanos y semi-sótanos cuando no estén destinados al uso de garaje-aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: Calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros.

4. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos libres al acceso público.

Artículo 422.— *Altura de la edificación.*

1. Altura de la edificación es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente o se establezca en la correspondiente Ordenanza, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción.

3. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las plantas construibles incluida la planta baja.

4. Por encima de la altura máxima establecida, sólo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 423.— *Altura libre de plantas.*

Altura libre de plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento y, la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 424.— *Edificación de parcela.*

1. Edificación de parcela es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y edificación secundaria o auxiliar, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en edificación sobre rasante o bajo rasante.

2. Edificación principal es la comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

3. Edificación secundaria o auxiliar es la que ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela, cuando esta ocupación viene autorizada por la Ordenanza de zona correspondiente. Su altura no superará en ningún punto los 3 m respecto a la rasante del terreno tomada como referencia para la medición de la altura de la edificación principal.

Artículo 425.— *Edificación abierta.*

Edificación abierta es la edificación en bloques aislados, pareados, con o sin patios cerrados. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

Artículo 426.— *Edificación agrupada o apareada.*

Edificación agrupada es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación. Edificación apareada es la agrupada cuando la agrupación está formada únicamente por dos edificios.

Artículo 427.— *Edificación exenta.*

Edificación exenta es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Artículo 428.— *Edificación de uso exclusivo.*

Edificación de uso exclusivo es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 429.— *Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados.*

1. Todos ellos constituyen vuelos sobre la línea de edificación a partir de la planta primera.

2. Balcones son los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera.

3. Terrazas son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior no cerrados por más de tres de sus lados.

4. Miradores son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro.

5. Cuerpos cerrados volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

Artículo 430.— *Toldos, marquesinas, cornisas y salientes.*

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realizar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

SECCION 2ª. CONDICIONES HIGIENICAS, DE SEGURIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL.

Artículo 431.— *Condiciones generales.*

1. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto anteriormente, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presuma una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación y actividades que produzcan ruidos, olores o vibraciones. A este respecto serán de aplicación el R.A.M.I.N.P. y sus instrucciones complementarias.

Artículo 432.— *Contaminación atmosférica.*

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y sus desarrollos, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.

Artículo 433.— *Protección contra incendios.*

1. Será de aplicación las Condiciones de Protección de Incendios (NBE.CPI-96) de las Normas Básicas de la Edificación.

Artículo 434.— *Aislamientos.*

Serán de aplicación las Condiciones Térmicas (NBE.CT-79) y las Condiciones Acústicas (NBE.CA-88) de las Normas Básicas de la Edificación.

Artículo 435.— *Niveles sonoros.*

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los precedentes del tráfico, los ruidos producidos por las actividades desarrolladas en el interior de los edificios no rebasarán los siguientes niveles, según los usos pormenorizados a los que afectan:

a. Uso de viviendas, oficinas, hotelero y cultural.

- Entre las 8 y 22 horas, 45 dB A.
- Entre las 22 y 8 horas, 35 dB A.

b. Uso comercial.

- Entre las 8 y 22 horas, 65 dB A.
- Entre las 22 y 8 horas, 55 dB A.

c. Uso industrial.

- Entre las 8 y 22 horas, 70 dB A.
- Entre las 22 y 8 horas, 50 dB A.

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

a. En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB A.

b. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda sea superior a 30 dB A, quedará prohibido el trabajo nocturno entre las 22 y 8 horas.

c. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior a 30dB A de 22 a 8horas y 40dB A de 8 a 22 horas.

Artículo 436.— *Vibraciones.*

1. Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

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

2. Tanto a efectos de transmisión de ruidos como de vibraciones, no se permiti-

rá el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad.

Artículo 437.— *Vertidos*.

1. A los efectos del control de vertidos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirán las condiciones señaladas en los artículos 401 y 402 de estas Normas.

Artículo 438.— *Supresión de barreras arquitectónicas*.

1. Conforme a lo establecido por el artículo 54 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, para la Integración Social de Minusválidos, en su párrafo 1, la construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública y privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques, jardines y aparcamientos públicos, se ejecutará de manera tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

2. Los proyectos de inmuebles en los que se sitúen viviendas destinadas a minusválidos habrán de reunir, en cuanto a accesos y movilidad interior, los requisitos y características señaladas en la Orden de 3 de marzo de 1980 y Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo.

3. De la obligación anterior, quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes así como las obras que afecten a edificios catalogados para su conservación y que por sus características no sean susceptibles de adaptación.

Artículo 439.— *Estudios de Impacto Ambiental*.

1. En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá el Ayuntamiento solicitar del promotor, la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental que justifique la preservación del medio físico o urbano, en aquellos aspectos en que quedarán eventualmente afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable y, en cualquier caso, será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Real Decreto Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del anterior. También será de aplicación lo establecido en el apartado 7.2 del P.O.R.N.A., relativo a tipos de actuaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental

2. Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental se referirán a los causados por una o varias de las siguientes variables:

- a. La situación de la instalación en el medio.
- b. El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- c. El tránsito de vehículos.
- d. La emisión al medio de cualquier tipo de residuos.
- e. El uso propuesto.
- f. Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.

### SECCION 3ª. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION Y ESTETICAS.

Artículo 440.— *Competencia*.

1. El Artículo 3 de la L.S.76, reconoce como una de las facultades de la competencia urbanística concerniente al planeamiento, la de orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por lo tanto, el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes Normas, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 73 de la L.S.76 y 98 del R.P., regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes, sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacio en el que se desarrolle una actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

3. Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la Ordenanza que, por otro lado podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las Ordenanzas estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.

4. Sin perjuicio de lo especificado en el capítulo III del título I, referido a las Normas de Protección del Patrimonio Edificado, y el capítulo V del título II, referido a las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, se establecen las siguientes condiciones generales de composición y estéticas.

Artículo 441.— *Condiciones generales de composición*.

1. Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, etc, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en la zona de su emplazamiento, armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición mimética. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes etc.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

Artículo 442.— *Paramentos exteriores*.

1. Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianeras entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores cuando se prevea que permanecerán al descubierto durante un periodo superior a los tres años. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma.

Artículo 443.— *Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados*.

1. Queda prohibida su construcción en planta baja

2. Cuando su autorización quede expresamente señalada en las Ordenanzas particulares de cada zona, su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,7 m, sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.
- b. El vuelo máximo de los balcones será de 0,7 m y su altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3,4 m.
- c. El vuelo máximo de las terrazas será de 1 m.
- d. El vuelo máximo de los miradores será de 0,7 m.
- e. Los cuerpos cerrados, cuando rebasen la alineación de fachada, tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.
- f. En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 150 mm.

Artículo 444.— *Toldos, marquesinas, cornisas y salientes*.

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven para proteger de los elementos naturales, realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

2. Deberán en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

- Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,5 m, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen libre una altura mínima de 2,3 m. El saliente máximo será inferior en 0,5 m al ancho de la acera.
- Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,75 m y su saliente máximo será inferior en 0,5 m al ancho de la acera y no superior a 2 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1 m, deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en cualquiera de sus grados.
- Cornisas. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar 1/10 de la distancia entre alineaciones, medida perpendicularmente a cualquier punto de aquella. Las cornisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él, sin recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado.
- Otros salientes. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 100 mm de la línea de fachada.

Artículo 445.— *Cubiertas*.

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas, salvo en las edificaciones industriales situadas en el interior de polígonos o áreas de uso exclusivamente industrial, y en las edificaciones auxiliares, no visibles desde viales o espacios públicos, que autoricen estas Normas.

2. Se autoriza asimismo el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores.

3. La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

4. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

5. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 3.5 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta.

6. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se empleará como material de cubrición la teja cerámica curva de color rojo. En edificaciones de nueva planta se autorizará, además, el empleo de tejas curvas o mixtas cuyo material y color presente texturas y entonaciones similares, en todo caso su color será también el rojo característico de la teja árabe.

Artículo 446.— *Elementos de iluminación y/o ventilación en cubiertas.*

1. Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta, que deberá vincularse a la vivienda inmediata inferior.

2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.

3. En el caso de utilización como vivienda, en las zonas calificadas como Residencial Unifamiliar y Residencial en Núcleo, se autoriza además de lucernarios, la construcción de buhardas, es decir, elementos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, que disponen de huecos verticales de iluminación y ventilación. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 2,0 m respecto del vuelo exterior de la cornisa o alero y su altura no será superior a 1,5 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
2. La longitud máxima del frente será de 2 m y la suma de los frentes de buhardas hacia una fachada no podrá superar el 30% de la longitud de la misma.

Artículo 447.— *Publicidad en los edificios.*

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2. Los anuncios luminosos sólo se autorizarán en planta baja y no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0.6 m. Cuando la Ordenanza de la zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.

3. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados por su composición, textura y color.

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales exclusivos, comerciales y de espectáculos, pudiendo, en estos casos, cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0.8 m.

5. Sobre los edificios catalogados para su conservación, se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos, o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

Artículo 448.— *Tendidos aéreos.*

1. No se autorizan los tendidos aéreos en la red viaria, salvo casos excepcionales justificados por la complejidad de la instalación, que requerirán la autorización previa municipal. La instalación de los distintos servicios públicos, suministro de energía eléctrica a las edificaciones, alumbrado público, telefonía, telecable, redes de telecomunicaciones, etc, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

CAPITULO V.

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA

Artículo 449.— *Definición y clasificación.*

1. La regulación de las condiciones de uso e intensidad del mismo quedan reflejadas en los documentos siguientes:

- a. Definición gráfica. El Plano de Ordenanzas del Suelo Urbano,—escala 1:2.000—, que se incluye en el Volumen de Documentación Gráfica de estas Normas, recoge la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas de Ordenanza en que se divide el suelo urbano que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.
- b. Definición normativa. En este capítulo, se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada zona. Contiene las magnitudes urbanísticas, relativas a la intensidad de aprovechamiento y los usos pormenorizados, que regirán por aplicación directa en cada zona.

2. El suelo urbano del concejo de Quirós está formado por un sólo núcleo urbano -Bárzana-, dentro del cual, se distinguen las siguientes Zonas de Ordenanza:

- RESIDENCIAL EN ITINERARIO -RI-
- RESIDENCIAL EN NUCLEO -RN-
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-
- RESIDENCIAL DE PROMOCION PUBLICA —RP-
- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS -EQ-
- ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO-ELUP-

3. Estas normas u Ordenanzas Particulares se complementan con las contenidas con carácter general en el capítulo III del título I, relativas a la Protección del Patrimonio Edificado.

SECCION 1ª. RESIDENCIAL EN ITINERARIO -RI-.

Artículo 450.— *Definición y clasificación.*

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del núcleo urbano consolidado entorno al vial principal constituido por las carreteras AS-230 y AS-219, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los planos de ordenanzas.

2. Pertenecen a esta ordenanza las áreas consolidadas o a consolidar en base a tipologías edificatorias de edificios entre medianerías, con fachada principal a la vía pública y fachada posterior a patio de manzana o de la propia parcela.

Artículo 451.— *Intensidad máxima de uso.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- a. Parcela mínima. A los efectos de estas Normas, se establece una parcela mínima edificable de 200 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.
- b. Frente mínimo. A los efectos de estas Normas, se establece un frente mínimo de 6m. Se exceptúan las parcelas situadas entre medianeras consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.
- c. Posición de la edificación. La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos. En plantas de piso podrán existir retranqueos o patios abiertos a fachada. La fachada trasera no podrá rebasar el límite fijado en los planos de ordenación.
- d. Altura máxima de la edificación. Las edificaciones tendrán obligatoriamente 3 plantas (B+2), con una altura máxima a cornisa de 10 m.
- e. Fondo edificable máximo. A los efectos de estas Normas, se establece un fondo edificable máximo de 12 m. En caso de que el solar dé frente a más de una calle, y a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo edificable sólo se medirá respecto a una de las calles. Una vez determinada así la superficie edificable, se hará uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.
- f. Cuerpos volados. Se permitirán cuerpos salientes, aleros y cornisas sobre las alineaciones oficiales, que no podrán rebasar un saliente de 0,60 m. La superficie total de los cuerpos volados cerrados no podrá superar el 75% de la superficie de la fachada correspondiente.

Artículo 452.— *Uso característico.*

1. En la Zona de Ordenanza -RI- se considera uso característico el de vivienda en su Categoría 2ª, tal y como se define en el artículo 344 de estas Normas.

Artículo 453.— *Usos compatibles.*

1. En la Zona de Ordenanza -RI- se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de estas Normas que se señalan.

- a. Uso Comercial -Artículos 346 a 350-.
  - Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
- b. Uso de Oficinas -Artículos 351 a 354-.
  - La Categoría 1ª en la Situación 1ª.
  - Las Categorías 2ª y 3ª en las Situaciones 2ª, 3ª y 4ª
  - La Categoría 4ª en las Situaciones 3ª y 4ª.
- c. Uso de Garaje-aparcamiento -Artículos 355 a 358-.
  - La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

- La Categoría 2ª en las Situaciones 2ª, 3ª y 4ª.
  - La Categoría 3ª en la Situación 3ª.
- d. Uso Industrial -Artículos 359 a 365-.
- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.
  - La Categoría 2ª en la Situación 2ª.
- e. Uso Hotelero -Artículos 366 a 370
- Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 1ª y 2ª
  - La Categoría 3ª en la Situación 2ª.
- f. Uso de Espectáculos -Artículos 371 a 375-
- La Categoría 1ª en las Situación 1ª y 2ª.
- g. Uso de Reunión y Recreo -Artículos 376 y 380-
- La Categoría 1ª en la Situación 1ª
  - La Categoría 2ª en las Situaciones 2ª y 3ª.
  - La Categoría 4ª en la Situación 4ª.
- h. Uso Cultural -Artículos 381 a 385-
- La Categoría 1ª en la Situación 1ª
  - La Categoría 2ª en la Situación 2ª.
- i. Uso Deportivo -Artículos 386 a 390-
- La Categoría 1ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- j. Uso Sanitario -Artículos 391 a 395-
- Las Categoría 1ª y 2ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

Artículo 454.— *Usos prohibidos.*

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 455.— *Condiciones específicas.*

1. En edificios de uso residencial que supongan actuaciones en longitudes de fachada superiores a las que tradicionalmente se dan en estos ámbitos del suelo urbano, deberán estudiarse cambios o rupturas de la composición y escala del edificio, de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas en tramos de longitudes comprendidas entre los 15 y 25 m.

2. Se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta, debiendo estar las piezas habitables de ésta directamente vinculadas a la vivienda inmediata inferior, no pudiendo constituir viviendas independientes. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas deberán cumplir las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en estas Normas:

3. La modulación de los huecos de fachada deberá justificarse en relación al entorno, predominando la proporción vertical de los mismos y el macizo frente al vano. El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria.

4. En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio. Sin embargo, se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

5. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado o anodizado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros, según predominen en la zona, y en acabado mate.

6. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

SECCION 2ª. RESIDENCIAL EN NUCLEO -RN-.

Artículo 456.— *Definición y clasificación.*

1. Se encuentran afectadas por esta Ordenanza aquellas zonas del núcleo urbano cuya traza y condiciones volumétricas están más relacionadas con el medio rural que con el urbano, características que se pretenden conservar.

2. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del núcleo urbano caracterizado por la edificación tradicional, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los planos de ordenanzas.

Artículo 457.— *Condiciones de ordenación y volumen.*

1. La tipología característica será la vivienda unifamiliar, bien sea aislada, pareada o entre medianerías.

2. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

a. Parcela mínima. A los efectos de estas Normas, se considera edificable la parcela que cumpliendo el resto de condicionantes de la presente Ordenanza, permite la construcción de una unidad de vivienda acorde con la normativa autonómica de Habitabilidad. A efectos de parcelaciones se establece una parcela mínima edificable de 200 m<sup>2</sup>.

b. Altura máxima de la edificación. Será de dos plantas o 7 m.

c. Ocupación máxima. La edificación podrá ocupar el 80% de la superficie de la parcela, configurando el resto, un espacio libre anexo a la vivienda. En el caso de que, por aplicación de lo anterior, dicho espacio resulte inferior a 15 m<sup>2</sup>, podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

d. Retranqueos. La edificación podrá adosarse al frente de parcela, siempre que el ancho del vial sea superior a 4,5 m. En caso contrario la edificación deberá retranquearse una distancia de 2,50 m. medidos al eje del vial. A los linderos laterales con otras propiedades el retranqueo mínimo será de 3 m. El retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela colindante sea medianera o exista pacto de adosamiento mutuo.

e. Alineaciones. Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas.

f. Cubierta. Será única. Sus faldones tendrán un ángulo de inclinación entre 15º y 30º. La altura máxima de la cumbrera respecto al forjado de la última planta será de 3 m.

g. Espacio bajocubierta. Estará definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado con un vuelo máximo de 70 cm. a la fachada. Su superficie útil máxima será el 60% de la planta inferior.

h. Edificaciones auxiliares. Se distribuirá su superficie en volúmenes independientes, con 50 m<sup>2</sup> de superficie total máxima. La altura máxima de cornisa será de 3 m.

i. Edificaciones existentes. Excepto en caso de edificaciones fuera de ordenación por razones de alineación, serán admisibles las obras de restauración y rehabilitación.

Artículo 458.— *Uso característico.*

1. En la Zona de Ordenanza -RN- se considera uso característico el de vivienda en su Categoría 1ª, tal y como se define artículo 344 de estas Normas.

Artículo 459.— *Usos compatibles.*

1. En la Zona de Ordenanza -RN- se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de estas Normas que se señalan.

a. Uso Comercial -Artículos 346 a 350-.

- Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

b. Uso de Oficinas -Artículos 351 y 354-.

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.
- La Categoría 2ª en las Situaciones 3ª y 4ª.

c. Uso de Garaje-aparcamiento -Artículos 355 a 358-

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

d. Uso Industrial —Artículos 359 a 365-.

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

e. Uso Hotelero —Artículos 366 a 370-.

- Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 1ª y 2ª.

f. Uso Cultural —Artículos 381 a 385-.

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

g. Uso Deportivo —Artículos 386 a 390—.

- La Categoría 1ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

Artículo 460.— *Usos prohibidos.*

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 461.— *Condiciones específicas.*

1. En actuaciones que supongan la agrupación de varias edificaciones, se evitarán las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptar-

las a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto, de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

2. En el tratamiento de las fachadas exteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Cuando existan y no estén sujetos a modificación de alineaciones, se respetarán los muros de mampostería de piedra, reparando o completando los mismos con materiales de iguales características y colocación, autorizándose en estos casos, exclusivamente, la apertura de los huecos de paso necesarios, unificando el de peatones y vehículos, de longitud no superior a los 3 m.

4. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 1 m, completándose el resto de su altura con plantaciones vegetales o cierres diáfanos. El empleo de elementos prefabricados de hormigón visto, deberá justificarse en base a la calidad de acabado y diseño de los mismos.

5. Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas que la edificación principal.

### SECCION 3ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -RU-

#### Artículo 462.— *Definición.*

Regula los usos y la construcción sobre parcelas en las que el uso característico es el de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

#### Artículo 463.— *Intensidad máxima de uso.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- a. Parcela mínima. En edificación aislada, la parcela tendrá una superficie igual o superior a 600 m<sup>2</sup>, teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública. En proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de Detalle no se fija tamaño de parcela mínima, debiendo la ordenación cumplir la relación de una vivienda por cada 600 m<sup>2</sup> de parcela.
- b. Altura máxima de la edificación. Será de dos plantas o 7 m.
- c. Ocupación máxima. Será igual al 30% medido sobre parcela neta.
- d. Edificabilidad máxima. Será de 0.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta. A efectos de su cálculo, no se computará la superficie edificada de las construcciones auxiliares, siempre que estas no superen el 20% de la superficie total edificada.
- e. Retranqueos. Serán de 4 m a la alineación oficial de fachada y de 3 m al resto de los linderos. El retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela colindante sea medianera, para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 40 m de frente.
- f. Alineaciones. Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas.
- g. Cubierta. Será única. Sus faldones tendrán un ángulo de inclinación entre 15º y 30º. La altura máxima de la cumbrera respecto al forjado de la última planta será de 3 m.
- h. Espacio bajocubierta. Estará definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado con un vuelo máximo de 70 cm. a la fachada. Su superficie útil máxima será el 60% de la planta inferior.
- i. Edificaciones auxiliares. Se distribuirá su superficie en volúmenes independientes, con 50 m<sup>2</sup> de superficie total máxima. La altura máxima de cornisa será de 3 m.

#### Artículo 464.— *Uso característico.*

1. En la Zona de Ordenanza -RU- se considera uso característico el de vivienda en su Categoría 1ª, tal y como se define artículo 344 de estas Normas.

#### Artículo 465.— *Usos compatibles.*

1. En la Zona de Ordenanza -RU- se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de estas Normas que se señalan.

- a. Uso Comercial -Artículos 346 a 350-.
  - Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª
- b. Uso de Oficinas -Artículos 351 a 354-.

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

- La Categoría 2ª en las Situaciones 3ª y 4ª

c. Uso de Garaje-aparcamiento -Artículos 355 a 358-

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª

d. Uso Industrial —Artículos 359 a 365-.

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

e. Uso Hotelero —Artículos 366 a 370-.

- Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 1ª y 2ª.

f. Uso Cultural —Artículos 381 a 385-.

- La Categoría 1ª en la Situación 1ª.

g. Uso Deportivo —Artículos 386 a 390-.

- La Categoría 1ª en las Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

#### Artículo 466.— *Usos prohibidos.*

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### Artículo 467.— *Condiciones específicas.*

1. En actuaciones que supongan la agrupación de varias edificaciones, se evitarán las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto, de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

2. En el tratamiento de las fachadas exteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Cuando existan y no estén sujetos a modificación de alineaciones, se respetarán los muros de mampostería de piedra, reparando o completando los mismos con materiales de iguales características y colocación, autorizándose en estos casos, exclusivamente, la apertura de los huecos de paso necesarios, unificando el de peatones y vehículos, de longitud no superior a los 3 m.

4. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 1 m, completándose el resto de su altura con plantaciones vegetales o cierres diáfanos, hasta una altura máxima de 2 m. El empleo de elementos prefabricados de hormigón visto, deberá justificarse en base a la calidad de acabado y diseño de los mismos.

5. Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas que la edificación principal.

### SECCION 4ª. RESIDENCIAL DE PROMOCION PUBLICA -RP-

#### Artículo 468.— *Definición.*

Comprende esta ordenanza aquellas áreas del suelo urbano ocupadas o a ocupar por conjuntos residenciales unitarios promovidos por cualquier entidad pública (Obra Sindical del Hogar, Instituto Nacional de la Vivienda, Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, Consejería de Infraestructuras y Política Territorial, etc).

#### Artículo 469.— *Condiciones de ordenación y volumen.*

##### 1. Tipología.

La tipología característica es el bloque abierto a espacio libre público.

##### 2. Parcelación.

A efectos de parcelaciones, se considerará parcela mínima aquella que cumpla las siguientes condiciones:

Superficie mínima	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	15 m.

Forma: La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

##### 3. Posición de la edificación.

La ordenación de la edificación en el interior de la parcela se realizará a través de un Estudio de Detalle en el que se definan alineaciones y rasantes.

##### 4. Superficie máxima edificable.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta edificable se establece en 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A estos efectos, computarán al 100% las superficies sobre rasante, incluidos vuelos cerrados; al 50% las superficies abiertas y las cerradas que tengan el carácter de anejos de la vivienda.

##### 5. Altura de la edificación.



La altura de la edificación no podrá superar las tres plantas, incluida la baja, con una altura máxima de cornisa de 11 m.

La planta baja no podrá superar una altura de piso de 3,30 m.

La altura mínima en planta de pisos será de 2,80 m.

#### 6. Construcciones por encima de la altura.

Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30° desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas.

#### Artículo 470.— *Uso característico.*

1. El uso característico será el de vivienda de protección oficial, en cualquiera de sus modalidades. Se prohíbe la promoción de viviendas libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Se preverá una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, vinculada como anexa a ella.

3. Se admite el uso comercial de los locales en planta baja en régimen libre.

#### Artículo 471.— *Usos compatibles.*

1. En la Zona de Ordenanza -RP- se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de estas Normas que se señalan.

- a. Uso Comercial -Artículos 346 a 350-.
  - La Categoría 1ª en planta baja únicamente
- b. Uso de Oficinas -Artículos 351 a 354-.
  - La Categoría 1ª en planta baja.
  - La Categoría 2ª en planta baja.

#### Artículo 472.— *Usos prohibidos.*

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

### SECCION 5ª. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS COMUNITARIOS -EQ-.

#### Artículo 473.— *Definición.*

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

#### Artículo 474.— *Intensidad máxima de uso.*

1. Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- a. Parcela mínima. No se fija.
- b. Altura máxima de la edificación. Será de tres plantas ó 9 m. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- c. Ocupación máxima. Será el 70% medido sobre parcela neta.
- d. Edificabilidad máxima. Será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta.
- e. Retranqueos. Serán de 4 m a la alineación oficial de fachada y de 3 m al resto de los linderos.
- f. Alineaciones. Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

#### Artículo 475.— *Usos compatibles.*

1. En la Zona de Ordenanza -EQ- se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los Artículos de estas Normas que se señalan.

- a. Uso de Vivienda -Artículo 344-.
  - Exclusivamente como complementaria del uso principal del edificio, para su servicio y destinada a las personas que tengan que residir en él para el correcto funcionamiento del mismo.
- b. Uso de Oficinas -Artículos 351 a 354-.
  - Hasta Categoría 4ª en la Situación 3ª. Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad desarrollada.
- c. Uso de Garaje-aparcamiento -Artículos 355 a 358-.
  - Hasta Categoría 2ª en las Situaciones 3ª y 4ª.
- d. Uso Industrial -Artículos 359 a 365-.
  - Hasta Categoría 2ª en las Situaciones 2ª y 3ª.

e. Uso Hotelero -Artículos 366 a 370-

- Hasta la Categoría 3ª en la Situación 2ª. Exclusivamente destinado a residencia de estudiantes, de ancianos o similares que estén directamente ligadas al servicio público.

f. Uso de Reunión y Recreo -Artículos 376 a 380-.

- Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 2ª y 3ª.
- La Categoría 4ª en la Situación 4ª.

g. Uso Cultural -Artículos 381 a 385-.

- Las Categorías 1ª 2ª y 3ª en las Situaciones 2ª y 3ª.

h. Uso Deportivo -Artículos 386 a 390-.

- La Categoría 1ª en las Situaciones 2ª y 3ª.
- La Categoría 2ª en la Situación 3ª.

i. Uso Sanitario -Artículos 391 a 395-

- Hasta la Categoría 2ª en las Situaciones 2ª y 3ª
- La Categoría 3ª en la Situación 3ª

#### Artículo 476.— *Usos prohibidos.*

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

#### Artículo 477.— *Condiciones específicas.*

1. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados.

2. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

3. Se recomienda la aplicación, con carácter orientativo, de las condiciones específicas señaladas para la Zona de Ordenanza -RN-.

### SECCION 6ª. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO -ELUP-.

#### Artículo 478.— *Definición.*

1. La Zona de Ordenanza de Espacios Libres de Uso Público, regula los usos y la construcción en superficies de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano o en las que predomina el espacio libre ajardinado, autorizándose la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones de titularidad pública, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre, la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado y otros usos colectivos asimilados.

#### Artículo 479.— *Intensidad máxima de uso.*

1. Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- a. Parcela mínima. No se fija.
- b. Altura máxima de la edificación. Será de una planta ó 3 m.
- c. Ocupación máxima.
  - En el caso de ELUP.1, 10%
- d. Edificabilidad máxima.
  - En el caso de ELUP.1, 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e. Retranqueos. Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre tendrán una separación mínima entre sí de 30 m.
- f. Alineaciones. Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

#### Artículo 480.— *Usos compatibles.*

1. En la Zona de Ordenanza ELUP se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de estas Normas que se señalan:

- a. Uso Comercial -Artículos 346 a 350-.
  - Quioscos.
- b. Uso de Reunión y Recreo -Artículos 376 a 380-.
  - Categoría 1ª en la Situación 3ª.
  - Categoría 4ª en la Situación 4ª.
- c. Uso Deportivo -Artículos 386 a 390-

- Categoría 1ª en la Situación 3ª.

Artículo 481.— *Usos prohibidos.*

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 482.— *Otras condiciones específicas.*

Las construcciones en parques o zonas libres verdes deberán responder al concepto de “pabellón”, siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.

#### TITULO IV. SUELO APTO PARA URBANIZAR

- Disposiciones de carácter general

- Suelo Apto para Urbanizar -Industrial-

##### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 483.— *Régimen del suelo apto para urbanizar.*

1. El régimen del suelo clasificado como apto para urbanizar será el régimen que corresponde al suelo urbanizable, fijado en el artículo 10 de la L.S. 98.

2. Los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar, en tanto no se aprueben los Planes Parciales de desarrollo, estarán sometidos a las limitaciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

3. Las condiciones de desarrollo de cada una de las áreas se recogen en una Ficha de Ordenación y Gestión, y en ella se señalan las condiciones urbanísticas de aplicación para su desarrollo.

4. El plazo para que se desarrollen las áreas de suelo apto para urbanizar será de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de esta Revisión. Trascurrido dicho plazo sin que se desarrollen, el Ayuntamiento podrá acordar sobre la prórroga de dicho plazo o acordar su desclasificación, debiendo especificar en dicho acuerdo qué categoría de suelo no urbanizable les será de aplicación.

Artículo 484.— *Desarrollo de los S.A.U.*

1. En cada una de las áreas de suelo apto para urbanizar se fijan las dimensiones mínimas para su desarrollo por polígonos. Con independencia de esta dimensión mínima, la delimitación abarcará áreas continuas y resolverá las zonas de contacto con otras clases de suelo -suelo urbano o suelo no urbanizable- sin que puedan quedar en ninguna de esas zonas de contacto parcelas aisladas o conjuntos de ellas que no puedan tener un desarrollo independiente.

2. El procedimiento general de desarrollo de los S.A.U. será de iniciativa particular, a instancia de los propios interesados, que presentarán formalizada la delimitación que se pretende y los compromisos básicos entre ellos, incluyendo el nivel de conformidad exigido para las actuaciones por el sistema de compensación en la legislación urbanística (artículos 157 y 158 del R.G.U.).

3. El procedimiento para solicitar la delimitación de los polígonos será de oficio o a petición de los particulares interesados y conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística, debiendo acordarse en ese momento el sistema de actuación.

4. Si las circunstancias urbanísticas lo aconsejasen, el Ayuntamiento podrá delimitar polígonos y promover su ejecución por el sistema de cooperación, sin que medie solicitud de los interesados. También se podrán establecer esquemas de agrupación de las áreas edificables y de las de equipamiento, trazar viarios vinculantes, etc. Este tipo de precisiones complementarias, de no estar incluidas en estas Normas, se tramitarán como modificación de planeamiento.

Artículo 485.— *Edificaciones existentes en el ámbito de los S.A.U.*

1. Las edificaciones existentes en las áreas de suelo apto para urbanizar, cuando se redacten los pertinentes Planes Parciales podrán:

- Permanecer tal como están, con un régimen equivalente al de la vivienda unifamiliar aislada; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno tal que se cumplan las condiciones de ocupación de terreno establecidas en estas Normas. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, aunque estarán obligados a participar en el coste de las obras de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, si la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.).
- Unirse a la actuación conservando un derecho al aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para la unidad y el edificado; en este caso, se considerará el valor de las edificaciones existentes como un gasto más de urbanización.

2. El acogerse a uno u otro tratamiento será una opción de los propietarios, si bien en el marco de la conveniencia general y de la necesidad de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente el segundo de los tratamientos o alguna vinculación especial en caso de admitirse el primero de ellos.

3. En cualquier caso, la actuación en contacto o que englobe terrenos en que haya edificaciones, deberá resolver su destino definitivo y determinar la relación entre ellos y la actuación.

#### CAPITULO II. SUELO APTO PARA URBANIZAR -INDUSTRIAL-

Artículo 486.— *Condiciones de desarrollo de los S.A.U. Industriales.*

1. Las áreas de suelo apto para urbanizar -industriales- se desarrollarán mediante un único Plan Parcial para cada una de las áreas. El objeto de estas áreas es alojar nuevos asentamientos industriales y albergar instalaciones que ahora desempeñan la actividad entorno al núcleo urbano. Se habrá de simultanear la necesidad inmediata de ocupación con la elaboración del planeamiento (Plan Parcial) y ejecución de la urbanización, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 14 de la LEU (autorización de implantación -si no hubiera finalizado el proceso de gestión- con los compromisos necesarios de cumplimiento de la urbanización).

2. Los usos admisibles serán los derivados de su carácter industrial y además del industrial y de almacén, en todas sus modalidades, se permitirán instalaciones de comercio, garaje, oficina y despachos ligados a la actividad principal, y usos de infraestructuras.

3. El aprovechamiento asignado a cada sector se fija en la correspondiente Ficha de Gestión del sector, y será asignado por el Plan Parcial a las parcelas edificables. La altura máxima de las naves será de 10 m y 2 plantas, salvo aquellos elementos característicos que requieran mayor altura, previa aprobación municipal.

4. La parcela mínima a efectos de edificación será de 500 m<sup>2</sup>. La edificación deberá retirarse 5 m de las vías interiores y 3 de los linderos, salvo que se trate de tipología de naves nido o que en el Plan Parcial se fijen alineaciones obligatorias. La ocupación máxima de las parcelas edificables será del 70 %.

5. Los aparcamientos y las zonas de carga y descarga deberán estar previstos y solucionados en la propia parcela, destinándose un mínimo del 10% de la superficie de la parcela.

7. Los frentes de las naves industriales se tratarán como fachadas y se pondrá especial cuidado en el cumplimiento de las condiciones estéticas.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION S.A.U.-UE.1 -BARZANA 1-

NOMBRE .....	BARZANA 1
SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO DE LA UE .....	39.032 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: .....	Plan Parcial
SISTEMA DE actuación: .....	Expropiación
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: .....	Pública

##### • *Objetivos de la ordenación.*

1. Potenciar el establecimiento empresarial orientado a acoger iniciativas cuya actividad se encuentre vinculada al ámbito local (talleres, almacenes, pequeñas industrias, servicios, etc), así como a satisfacer las necesidades de descongestión de la villa, acogiendo el traslado de actividades existentes que se encuentran inadecuadamente ubicadas o que precisan ampliar sus instalaciones.

2. Definición de las condiciones que garanticen el aprovechamiento máximo de los recursos ambientales y paisajísticos de su emplazamiento.

3. Continuando la zona verde del Plan Parcial se dispondrá el Espacio Libre de Uso Público.

4. Se reservará una franja a lo largo del río destinada a paseo fluvial.

5. Las ordenanzas de Plan Parcial establecerán las condiciones estéticas y de tratamiento de parcelas y viario de acuerdo con el concepto de calidad ambiental perseguido.

##### • *Justificación.*

1. La superficie del polígono ha sido determinada con topografía de detalle y esta limitada por la carretera y el río.

2. Este es un polígono de industria adscrita al sector primario (mercado de ganados, sierra de madera, tema de construcción), es decir, empresas que ocupan grandes espacios y volúmenes y sobre todo que no son contaminantes.

2. El impacto de la edificabilidad será muy bajo desde el punto de vista visual y medioambiental debido a que la rasante de las parcelas del polígono se encuentra 10 metros por debajo de la AS-230. Las viviendas situadas en las proximidades tienen su cota de planta baja por encima de las cubiertas futuras de las naves del polígono en base a la diferencia de cota existentes, por tanto se puede asegurar que las viviendas situadas en las proximidades no se verán afectadas ni física ni visualmente.

3. La edificabilidad del 0.5 se establece también debido a que se trata de un polígono que cuenta exclusivamente con 6 parcelas, y se ha estudiado la posibilidad de que en una misma parcela se puedan construir industrias nido y que una única nave pueda albergar diferentes actividades de diferentes propietarios.

4. El polígono que se prevé realizar cuenta desde el año 1999 con subvenciones del IFR-IDEPA para el desarrollo del mismo y redacción de documentos pertinentes.

• *Aprovechamiento urbanístico.*

USO CARACTERISTICO .....	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES .....	Los señalados para la ZONA DE ORDENANZA EQ
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

• *Condiciones generales de edificación.*

Con objeto de disminuir el impacto visual y estético de las edificaciones desde la carretera, la vega del río y la Senda del Oso que se prolongará hasta las inmediaciones, se establecen las siguientes condiciones de tipología y tratamiento estético:

1. La tipología de nave será la compuesta por volúmenes sencillos, de forma paralelepípeda, con cubierta a dos o cuatro aguas y exenta en la parcela de forma que se atenúe el impacto visual del volumen resultante.
2. La altura de la edificación será de 10 m. y dos plantas como máximo. Por encima de esta altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
3. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala al entorno rural en que nos encontramos. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 80 m. de longitud. En los casos en los que excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción, sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m. de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.
4. El tratamiento de las fachadas responderá a la mayor integración con el entorno posible, por ello, los acabados se realizarán preferentemente con bloque imitación piedra tipo Split, o bien revocados y pintados en colores suaves.
5. El acabado de las cubiertas será en tonos rojizos o verdes, no permitiéndose los acabados de aspecto metálico.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION S.AU.-UE.2 -SANTA MARINA-

NOMBRE .....	SANTA MARINA
SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO DE LA UE .....	39.850 m <sup>2</sup>
FIGURA DE PLANEAMIENTO: .....	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION: .....	Compensación
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: .....	Privada

• *Objetivos de la ordenación.*

1. Ordenación de la antigua zona de explotación minera, integrando los usos y

edificaciones existentes en un ámbito de desarrollo industrial con nuevas implantaciones.

2. Diversificación del sistema productivo del concejo y de la comarca mediante la instalación de un área industrial diferenciada y fácilmente accesible a la autovía A-66 por la carretera AS-230 (Bárzana-Pola de Lena).

2. Definición de las condiciones que garanticen el aprovechamiento máximo de los recursos ambientales y paisajísticos de su emplazamiento.

3. Al borde del río y continuando la zona verde del Plan Parcial se dispondrá el Espacio Libre de Uso Público.

4. Se reservará una franja a lo largo del río destinada a paseo fluvial.

5. Las ordenanzas de Plan Parcial establecerán las condiciones estéticas y de tratamiento de parcelas y viario de acuerdo con el concepto de calidad ambiental perseguido.

• *Aprovechamiento urbanístico.*

USO CARACTERISTICO .....	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES ....	Los señalados para la ZONA DE ORDENANZA EQ
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

• *Condiciones generales de edificación.*

Con objeto de disminuir el impacto visual y estético de las edificaciones desde la carretera y la vega del río, se establecen las siguientes condiciones de tipología y tratamiento estético:

1. La tipología de nave será la compuesta por volúmenes sencillos, de forma paralelepípeda, con cubierta a dos o cuatro aguas y exenta en la parcela de forma que se atenúe el impacto visual del volumen resultante.
2. La altura de la edificación será de 10 m. y dos plantas como máximo. Por encima de esta altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
3. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala al entorno rural en que nos encontramos. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 80 m. de longitud. En los casos en los que excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción, sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m. de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.
4. El tratamiento de las fachadas responderá a la mayor integración con el entorno posible, por ello, los acabados se realizarán preferentemente con bloque imitación piedra tipo Split, o bien revocados y pintados en colores suaves.
5. El acabado de las cubiertas será en tonos rojizos o verdes, no permitiéndose los acabados de aspecto metálico.

ANEXO 1

INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE QUIROS

SECCION I. EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

• *Catálogo Urbanístico de Protección del Inventario Arqueológico y Cultural.*

Cartelera

Yacimiento	Concejo	Localidad	C"	Nº Individual:	I.G.N.:	Otro:
Ventana, Camín Real...	Quirós	36				
Agüeras, Torre de Las...	Quirós	Las Agüeras	530102	1	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-7
Perueño, Iglesias de Sta. Eulalia de...	Quirós	Perueño	530106	2	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-7
Castiecho, Asentamiento fortificado del...	Quirós	Tene	530107	3	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-6
Fanocho, Cueva'l...	Quirós	Tene	530107	4	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-7
Tene, Iglesia de S. Lorenzo de...	Quirós	Tene	530107	5	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-7
Tresechu, Túmulo de...	Quirós	Tene	530107	6	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-6
Arrojo, Iglesia parroquial de S. Pedro de...	Quirós	Arrojo	530201	7	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-8
Bárzana, Torre de...	Quirós	Bárzana	530302	8	1:25.000/77-II	1:5.000/77/6-1
Concha Piedrafita, Túmulo de la...	Quirós	Coañana	530303	9	1:25.000/77-II	1:5.000/77/5-2
Morterra'l Pando, Túmulo de la...	Quirós	Coañana	530303	10	1:25.000/77-II	1:5.000/77/5-1
Veiga'l Lago, Material lítico de la...	Quirós	Coañana	530303	11		1:5.000/77/5-2
Vallín, Templo de...	Quirós	Vallín	530307	12	1:25.000/77-II	1:5.000/77/6-1
Bermiego, Iglesia parroquial de Sta. María de...	Quirós	Bermiego	530401	13	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-7
Fompedrín, Pulsera de...	Quirós	Bermiego	530401	38	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/6-6

Yacimiento	Concejo	Localidad	C"	Nº Individual:	I.G.N.:	Otro:
Llagusales, Lasca de...	Quirós	Bermiego	530401	14	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/6-6
Casares, Iglesia Parroquial de S. Juan de...	Quirós	Casares	530501	15	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-8
Alba, Castillo de...	Quirós	Faedo	530502	16	1:25.000/77-II	1:5.000/77/5-1
Vachicastro, Asentamiento fortificado de...	Quirós	Toriezo	530506	17	1:25.000/52-IV	1:5.000/52/5-8
Cienfuegos, Iglesia parroquial de S.Esteban de...	Quirós	Cienfuegos	530601	18	1:25.000/77-II	1:5.000/77/7-2
Cochoas de Fonso, Túmulos de los...	Quirós	Villa de Cienfuegos	530605	19		1:5.000/77/7-2
Cocheu La Felguerina, Material lítico del...	Quirós	Villa de Cienfuegos	530605	20	1:25.000/77-II	1:5.000/77/8-2/8-3
Chamargón, Túmulo del...	Quirós	Fresnedo	530703	21	1:25.000/77-II	1:5.000/77/8-3
Lindes, Jarro y patena de...	Quirós	Lindes	530705	22	1:25.000/77-II	1:5.000/77/7-4
Pando, Túmulo del...	Quirós	Lindes	530705	23	1:25.000/77-II	1:5.000/77/8-4
Resechu, Túmulo del...	Quirós	Lindes	530705	24	1:25.000/77-II	1:5.000/77/8-4
Campa La Soma, Túmulo de la...	Quirós	Llanuces	530801	25		1:5.000/77/8-1
Cobertoria, Conjunto megalítico de la...	Quirós	Llanuces	530801	26		1:5.000/77/7-1
Llanuces, Iglesia Parroquial de S.Juan Bautista de...	Quirós	Llanuces	530801	27	1:25.000/77-II	1:5.000/77/7-1
San Juan, Castro de...	Quirós	Llanuces	530801	28	1:25.000/77-II	1:5.000/77/7-1
Muriellos, Iglesia parroquial de Santa María de...	Quirós	Muriellos	530901	29	1:25.000/77-II	1:5.000/77/6-1
Cocho Castro, Asentamiento fortificado de...	Quirós	Ronderos	531004	30	1:25.000/77-II	1:5.000/77/5-2
Villagime, Capilla de Santolacha de...	Quirós	Villagime	531006	31	1:25.000/77-II	1:5.000/77/6-2
Rano, Iglesia parroquial de San Martín de...	Quirós	Rano	531204	32	1:25.000/77-II	1:5.000/77/6-1
Bueida, Necrópolis de...	Quirós	Bueida	531301	33	1:25.000/77-II	1:5.000/77/5-4/6-4
Picon, Castro de la...	Quirós	Ricabo	531303	34	1:25.000/77-II	1:5.000/77/6-3
Mortera'l Texu, Túmulos de la...	Quirós	Heros	531401	35		1:5.000/52/6-8

• ANUNCIOS

CONSEJERIA DE INDUSTRIA Y EMPLEO:

*INFORMACION pública del Estudio Preliminar de Impacto Ambiental y proyecto de reforma y mejora de las instalaciones de preparación de hormigones y morteros preparados de la planta instalada en el paraje de Cellaquí-Latores (concejo de Oviedo) de la sociedad "Readymix Asland, S.A."*

Expediente número: 03-VAR-04/23.

Por la representación de la sociedad "Readymix Asland, S.A." se ha solicitado la aprobación del proyecto para la reforma y mejora de las actuales instalaciones dedicadas a la fabricación de hormigones y morteros preparados, emplazada en el paraje de Cellaquí-Latores, en las inmediaciones de la I.E. de caliza (Sección C) denominada "Latores", de la que es titular la referida sociedad, todo ello en el término municipal de Oviedo.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre, que aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, del 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, se somete a información pública el correspondiente Estudio Preliminar de Impacto Ambiental.

De dicho documento se podrá tomar vista, en horario de oficina (lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas) en la Dirección General de Minería, Industria y Energía (Plaza de España, 1, 4ª planta, 33007 Oviedo) y presentar por escrito, en la forma prevista en el artículo 38.4 de la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las alegaciones que se estimen oportunas durante el plazo de treinta días

hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación del presente anuncio.

En Oviedo, a 29 de septiembre de 2003.—El Jefe del Servicio de Promoción y Desarrollo Minero.—14.753.

— • —

*NOTIFICACION del expediente sancionador en materia de prevención de riesgos laborales que se cita.*

Acta de infracción número: 1.214/01.

Intentada la notificación a la empresa Tecnología y Servicios, S.A., de la Resolución de 9 de septiembre de 2003, dictada por el Director General de Trabajo (P.D. autorizada en Resolución de fecha 4 de agosto de 2003, BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 187, de 12 de agosto de 2003), en relación con el expediente sancionador número 436/01-PA., tramitado en esta Consejería de Industria y Empleo (antes de Trabajo y Promoción de Empleo), en materia de infracción de la normativa de prevención de riesgos laborales, no se ha podido practicar.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 61, en relación con el artículo 59, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por medio del presente anuncio, se comunica a los interesados que, en el plazo de diez días desde la publicación de este anuncio, podrán comparecer en las dependencias de la Dirección General de Trabajo, en la calle San Francisco, nº 21, 5ª planta, de Oviedo, para conocimiento del contenido íntegro del acto notificado y constancia de tal conocimiento.

En Oviedo, a 3 de octubre de 2003.—El Asesor Jurídico.—14.768.