

Habiendo sido aprobado el contenido y disposiciones del presente Convenio por el Ayuntamiento Pleno de Oviedo, mediante Acuerdo adoptado en sesión del día 1 de abril de 2003, facultando al Ilmo. Sr. Alcalde para la firma del mismo y de cuantos documentos sean precisos en orden a su ejecución; así como por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en reunión celebrada el día 22 de abril de 2004, en prueba de conformidad las partes comparecientes, conforme respectivamente intervienen, lo suscriben y firman por duplicado ejemplar y en el lugar y fecha al principio indicados.

Por el Principado de Asturias, el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras.—Por el Ayuntamiento de Oviedo, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Oviedo.

CONSEJERIA DE SALUD Y SERVICIOS SANITARIOS:

RESOLUCION de 4 de octubre de 2004, de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios, por la que se dispone la ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5, de Oviedo, en el recurso número 207/2003, interpuesto por don Antonio Alvarez Rodríguez.

Visto el testimonio de la Sentencia dictada con fecha 15 de septiembre de 2004, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, número 5 de Oviedo, en el recurso número 207/2003, interpuesto por don Antonio Alvarez Rodríguez, representado por la Procuradora doña Asunción Fernández Urbina, sobre desestimación presunta del recurso de súplica interpuesto el 27 de marzo de 2003 frente a la Resolución dictada el 20 de febrero de 2003 por el Consejo de Salud y Servicios Sanitarios.

Considerando que la referida sentencia tiene carácter firme y que en orden a su ejecución ha de observarse lo establecido en el artículo 26 del Decreto 20/1997, de 20 de marzo, por el que se regula la organización y funcionamiento del Servicio Jurídico del Principado de Asturias.

Esta Consejería de Salud y Servicios Sanitarios dispone la ejecución, en sus propios términos, de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

“Fallo: Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Antonio Alvarez Rodríguez frente a la desestimación presunta del recurso de súplica interpuesto el 27 de marzo de 2003 por aquél frente a la Resolución dictada el 20 de febrero de 2003 por el Consejero de Salud y Servicios Sanitarios del Principado de Asturias sobre imposición de multa de 3.500 euros por infracción en materia farmacéutica.

Declarar la conformidad a derecho del acto impugnado. Sin costas.”

Lo que se publica para general conocimiento y cumplimiento según lo prevenido en los artículos 103 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Oviedo, a 13 de octubre de 2004.—El Consejero de Salud y Servicios Sanitarios.—16.007.

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

ACUERDO de 5 de octubre de 2004, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación del Concejo de Aller (expediente CUOTA 216/2003).

1. Previo análisis del documento por los servicios técnicos de la CUOTA, se da por recibido el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Aller considerando que cumple con carácter general las prescripciones y observaciones contenidas en el Acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA en la reunión celebrada el día 5 de diciembre de 2003, en la que se aprobó definitivamente el mencionado Plan General de Ordenación, debiendo enviarse el catálogo urbanístico a informe definitivo de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo con posterior trámite de informe a la Comisión Permanente de la CUOTA y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria sexta del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

No obstante lo anterior, debe corregirse la delimitación de las categorías del Suelo No Urbanizable en el ámbito del antiguo PEMA eliminando las denominadas Infraestructuras de Estación de Montaña (IEM) e Infraestructura Viaria (IV), integrándose, en el primer caso, los terrenos en la categoría de Especial Protección de Estación de Montaña, derivándose hacia el correspondiente Plan Especial que la regule con la pormenorización de usos e intensidades y que deberá ajustarse en cualquier caso a la contemplada en la declaración de impacto ambiental. En el segundo caso, los terrenos calificados como Infraestructura Viaria se calificarán como Suelo de Reserva de Infraestructuras, categoría ya contemplada en el Plan General de Ordenación.

Respecto a las matizaciones a la normativa que se señalan en el Acuerdo municipal de fecha 29 de julio de 2004, las referidas al régimen transitorio en el Suelo Urbanizable No Sectorizado y al cambio de sistema de actuación en los ámbitos de gestión no precisan su incorporación al presente Texto Refundido, pudiendo realizarse mediante los instrumentos y procedimientos previstos en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

En cuanto a las correcciones propuestas por el Ayuntamiento en la ordenación, se considera procedente la incorporación como corrección de errores de la que afecta a los suelos situados al oeste del antiguo cuartel de la Guardia Civil en Cabañaquinta, de la referida a los terrenos de la antigua explotación minera a cielo abierto de Coto Bello ya restaurada que hoy tienen un uso fundamentalmente agropecuario, la de la corrección de un viario en Felechosa previa constatación de un error cartográfico y la exclusión de una parcela de la UA-F11 al haberse estimado en su momento una alegación que no fue reflejada en los planos, debiendo tramitarse como modificaciones de planeamiento, en su caso, las demás correcciones propuestas en la ordenación ya que no constituyen errores materiales o de hecho propiamente dichos.

2. En cuanto a los recursos de reposición presentados contra el acuerdo de aprobación definitiva se adoptan los siguientes acuerdos:

- *Recurso interpuesto por doña Carmen Pérez Alvarez y don Manuel Cortizo Revuelta.*

El recurso de reposición fue presentado en el Registro de Entrada el día 19 de abril de 2004 dentro del plazo establecido en el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, al haber sido publicado el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Aller el día 18 de marzo de 2004 y ser inhábil (domingo) el día correspondiente del plazo del mes siguiente 18 de abril de 2004, por lo que éste finalizó el día siguiente hábil, lunes 19 de abril de 2004.

Los recurrentes manifiestan que son propietarios de una finca sita en Felechosa, incluida en la Unidad de Actuación UA-F9, colindante con otra finca de su propiedad en la que desarrollan una actividad hostelera que se pretende ampliar. Se pone de manifiesto la imposibilidad de desarrollar dicha unidad, en la que son minoritarios, por falta de acuerdo y se solicita que se excluya su finca del ámbito de gestión, manteniendo los compromisos necesarios en orden a garantizar la cesión y urbanización previstas en el planeamiento.

El Ayuntamiento informa favorablemente el recurso, proponiendo la subdivisión en dos unidades de propietario único, remitiendo las condiciones urbanísticas a la ficha que se elabore.

Los argumentos esgrimidos en el recurso y el informe municipal se consideran suficientemente razonados, en la medida en que se trata de un propietario claramente minoritario, sin capacidad decisoria sobre el desarrollo de la unidad, lo que anula la posibilidad de ejercer los derechos y obligaciones permitidas por el planeamiento.

La propuesta de subdivisión de la unidad resolvería la cuestión planteada, permitiendo al recurrente materializar sus aprovechamientos y ejercer los deberes de cesión y urbanización correspondientes al viario que transcurre por su finca. No obstante, debe tenerse en cuenta que se trataría de un ámbito afectado por unas cargas urbanísticas muy elevadas, tanto en lo que se refiere al porcentaje de cesión de suelo como de obras de urbanización, con una superficie edificable muy limitada, por lo que se entiende que sería desproporcionado imponer adicionalmente la cesión de aprovechamiento inherente al suelo urbano no consolidado, incluido en unidades de actuación.

En definitiva, se considera procedente calificar la parcela como suelo urbano de ejecución directa, condicionado al cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

Por lo tanto se acuerda la estimación del recurso en la forma indicada en el párrafo anterior.

• *Recurso interpuesto por don José Alonso del Cuadro y otros.*

El recurso de reposición se ha deducido dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, al haberse presentado en el Registro de Entrada el día 14 de abril de 2004, habiendo tenido lugar la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación de Aller el día 18 de marzo de 2004.

Los recurrentes, en calidad de propietarios del 85% de las parcelas incluidas en la Unidad de Actuación UA-F5, en Felechosa, manifiestan su disconformidad con la ordenación propuesta, instan la eliminación del vial propuesto y solicitan el cambio de la tipología de Edificación Abierta por el de Vivienda Tradicional Familiar (VTF).

El Ayuntamiento remite un informe elaborado por los servicios técnicos municipales en el que se estima adecuado modificar la tipología prevista al oeste del vial.

En el Acuerdo de 29 de julio de 2004 el Ayuntamiento propone estimar el recurso presentado subdividiendo la unidad de actuación por entender que de esta forma se facilita la gestión de la misma. Se propone igualmente modificar la calificación asignada a las fincas situadas al oeste del nuevo vial y extender este cambio a las parcelas situadas al sur de la unidad. Este cambio se fundamenta en que la configuración de estas parcelas no permite la materialización de la edificación en las condiciones impuestas por la ordenanza inicialmente prevista.

Parece indudable que la ordenación prevista en el PGO en la zona de que se trata, con la apertura de viarios de conexión, precisa de la delimitación y desarrollo de ámbitos de gestión que permitan garantizar la cesión, equidistribución y urbanización. La delimitación de estos ámbitos compete al Ayuntamiento, según el procedimiento definido en el artículo 151 del TRLSA y con los requisitos establecidos en el artículo 150. En estas condiciones, no se aprecia inconveniente en aceptar la propuesta de subdivisión de la unidad, siempre que se justifique adecuadamente en las fichas correspondientes el cumplimiento de los mencionados requisitos.

Respecto al cambio de ordenanza propuesto no se aprecia inconveniente puesto que existe conformidad de los propietarios y aprobación municipal.

En consecuencia se acuerda estimar el recurso.

• *Recurso interpuesto por doña María Rosa Fernández Fernández.*

El recurso de reposición se interpuso el día 24 de abril de 2004, dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, desde la fecha de recepción de la notificación como alegante remitida por el Ayuntamiento y que tuvo lugar el 24 de marzo de 2004.

El recurrente manifiesta su disconformidad con la ordenación propuesta por entender que se imponen a la finca de su propiedad, situada en Felechosa, unas cargas urbanísticas desproporcionadas, que vulneran el principio de equidistribución, y no son conformes con el sentido expuesto en la contestación de la alegación presentada durante el periodo de información pública posterior a la aprobación inicial del planeamiento, en el que el Ayuntamiento hacía suyas las observaciones del equipo redactor en cuanto al trazado del vial al que se alude.

Se reitera en el recurso el contenido de las alegaciones presentadas tras el avance y la aprobación inicial, solicitando que se modifique el trazado del vial de nueva apertura, desplazándolo hasta el lindero oeste de la finca.

El pronunciamiento municipal es favorable a lo solicitado, estimando adecuada la variación del trazado propuesto de forma que se produzca un reparto más equilibrado de las cesiones impuestas.

Se aporta un plano en el que se desplaza el vial hacia el este, situándolo sobre el lindero de la finca, con lo que se mejora parcialmente el aprovechamiento de la parcela que debe ser incorporado en el documento refundido.

Consecuentemente se acuerda la estimación del recurso.

• *Recurso interpuesto por doña Asunción Fernández Urbina.*

El recurso fue presentado el día 29 de abril de 2004, una vez transcurrido el plazo de un mes establecido en el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, desde la recepción de la notificación como alegante remitida por el Ayuntamiento el día 26 de marzo de 2004, tal como reconoce la propia recurrente en su escrito de recurso.

La recurrente actúa en nombre y representación de don Jesús Díez Tascón y solicita la anulación de Acuerdo del Ayuntamiento de Aller de 18 de marzo de 2004, alegando diversos hechos objeto de recursos contencioso-administrativos presentados contra la aprobación de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1984.

El Ayuntamiento se pronuncia desfavorablemente por entender que los hechos alegados no guardan relación con el contenido

de la aprobación definitiva del PGO, señalando igualmente que el recurso se ha presentado fuera de plazo.

Se considera el recurso extemporáneo, puesto que, de acuerdo con la propia declaración de la recurrente, se presentó una vez transcurrido el plazo legal.

Por lo tanto, se declara inadmisibile el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por doña Leonor Alvarez Muñiz.*

El escrito de recurso de reposición ha sido presentado en el Registro de Entrada el día 7 de mayo de 2004, una vez transcurrido el plazo de un mes establecido en el artículo 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, desde la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias con fecha 18 de marzo de 2004 del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación.

La recurrente manifiesta que es propietaria de una finca situada en Felechosa, incluida en la Unidad de Actuación F13, y solicita la exclusión de la referida unidad. Se acompaña copia de las condiciones urbanísticas concedidas por el Ayuntamiento de Aller en octubre de 1998, en las que se señala la clasificación del terreno como urbano, de ejecución directa.

El Ayuntamiento de Aller se pronuncia señalando que la parcela está situada en un área en la que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente diferente a la actual, con la apertura de un vial en la parte sur de la parcela, por lo que es preciso delimitar una unidad de actuación que garantice la equidistribución y urbanización.

Consecuentemente, el recurso se ha presentado fuera del plazo legal, por lo que se acuerda declararlo inadmisibile.

3. Instar al Ayuntamiento a la elaboración de un anexo complementario del Texto Refundido en el que se recojan las variaciones derivadas del presente acuerdo en lo referido a las correcciones y a lo resuelto sobre los recursos de reposición.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 20 de octubre de 2004.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—16.369.

Anexo

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALLER NORMATIVA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

- Art. 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL
- Art. 1.2. VIGENCIA DEL PLAN
- Art. 1.3. REVISION DEL PLAN
- Art. 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN
- Art. 1.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

- Art. 1.6. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN
- Art. 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

- Art. 1.8. MODOS DE GESTION
- Art. 1.10. EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION
- Art. 1.12. PARCELACIONES URBANISTICAS
- Art. 1.14. REPARCELACION

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

- Art. 1.15. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

- Art. 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS
- Art. 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

- Art. 1.18. DEFINICION
- Art. 1.19. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION
- Art. 1.20. DERRIBOS
- Art. 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

SECCION SEXTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

- Art. 1.22. LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO

SECCION SEPTIMA: CLASIFICACION DEL SUELO

- Art. 1.23. SUELO URBANO. DEFINICION
- Art. 1.24. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO
- Art. 1.25. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES
- Art. 1.26. SUELO NO URBANIZABLE
- Art. 1.27. SUELO URBANIZABLE

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

- Art. 2.1. ZONA
- Art. 2.2. MANZANA
- Art. 2.3. PARCELA
- Art. 2.4. LINDEROS
- Art. 2.5. PARCELA NETA
- Art. 2.6. PARCELA MINIMA
- Art. 2.7. DENSIDAD RESIDENCIAL
- Art. 2.8. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE
- Art. 2.9. SUPERFICIE UTIL
- Art. 2.10. SUPERFICIE OCUPADA
- Art. 2.11. EDIFICABILIDAD

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

- Art. 2.12. EDIFICACION EXENTA O AISLADA
- Art. 2.13. EDIFICACION PAREADA
- Art. 2.14. EDIFICACION AGRUPADA
- Art. 2.15. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
- Art. 2.16. EDIFICACION TRADICIONAL

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

- Art. 2.17. ALINEACIONES
- Art. 2.18. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION
- Art. 2.19. COLINDANTES
- Art. 2.20. RASANTES
- Art. 2.21. PLANO DE FACHADA
- Art. 2.22. LINEA DE EDIFICACION
- Art. 2.23. LINEA DE FACHADA
- Art. 2.24. RETRANQUEO
- Art. 2.25. OCUPACION BAJO RASANTE
- Art. 2.26. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS
- Art. 2.27. LUCES RECTAS
- Art. 2.28. FONDO DE EDIFICACION

- Art. 2.29. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION
 Art. 2.30. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION
 Art. 2.31. OCUPACION MAXIMA
 Art. 2.32. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
 Art. 2.33. LIBERACION DE SUPERFICIES
 Art. 2.34. PATIOS DE EDIFICACION
 Art. 2.35. PATIOS MANCOMUNADOS
 Art. 2.36. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS
 Art. 2.37. PARED MEDIANERA
- SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS
 Art. 2.38. CUERPOS VOLADOS
 Art. 2.39. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
 Art. 2.40. GALERIAS
 Art. 2.41. MIRADORES
 Art. 2.42. BALCONES
 Art. 2.43. TERRAZAS
 Art. 2.44. CORREDORES
 Art. 2.45. MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS
 Art. 2.46. TOLDOS
 Art. 2.47. ROTULOS
 Art. 2.48. BANDERINES
- SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION
 Art. 2.49. ALTURA
 Art. 2.50. ALTURA MINIMA
 Art. 2.51. ALTURA DE PISO
 Art. 2.52. ALTURA LIBRE DE PISOS
 Art. 2.53. PLANTA
- SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS
 Art. 2.54. PENDIENTE
 Art. 2.55. CORNISA
 Art. 2.56. ALERO
 Art. 2.57. BUHARDILLA O CASETON
 Art. 2.58. LUCERNARIO
 Art. 2.59. TIPOS DE CUBIERTA
 Art. 2.60. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
 Art. 2.61. ANTENAS Y REPETIDORES
- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES
 Art. 2.62. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS
 Art. 2.63. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS
 Art. 2.64. TRASTEROS
 Art. 2.65. PIEZA HABITABLE
 Art. 2.66. ILUMINACION
 Art. 2.67. VENTILACION
 Art. 2.68. SERVICIOS HIGIENICOS
 Art. 2.69. GARAJES
 Art. 2.70. PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS
 Art. 2.71. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES
 Art. 2.72. INSTALACION TELEFONICA
 Art. 2.73. ANTENAS
 Art. 2.74. SERVICIOS POSTALES
 Art. 2.75. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES
 Art. 2.76. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
 Art. 2.77. EVACUACION DE HUMOS
 Art. 2.78. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS
 Art. 2.79. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
 Art. 2.80. SEÑALIZACION
- SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA
 Art. 2.81. CONTROL MUNICIPAL
- Art. 2.82. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE
 Art. 2.83. SILUETA DE LOS NUCLEOS
 Art. 2.84. TIPO DE EDIFICACION
 Art. 2.85. COMPOSICION DE FACHADAS
 Art. 2.86. SOPORTALES Y PASADIZOS
 Art. 2.87. VENTANAS Y HUECOS
 Art. 2.88. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES
 Art. 2.89. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
 Art. 2.90. ELEMENTOS DE INSTALACIONES
 Art. 2.91. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
 Art. 2.92. CIERRE DE FINCAS
 Art. 2.93. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
 Art. 2.94. AJARDINAMIENTOS
- SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES
 Art. 2.95. SINGULARIDADES
 Art. 2.96. PUBLICIDAD
 Art. 2.97. POZOS
 Art. 2.98. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES
- TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS
 Art. 3.1. CONDICIONES GENERALES
 Art. 3.2. SIMULTANEIDAD DE USOS
 Art. 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO
 Art. 3.4. USO PERMITIDO
 Art. 3.5. USO AUTORIZABLE
 Art. 3.6. USO INCOMPATIBLE
 Art. 3.7. USO PROHIBIDO
 Art. 3.8. CAMBIO DE USO
 Art. 3.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES
- SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA
 Art. 3.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL
 Art. 3.11. REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE
 Art. 3.12. REHABILITACION DEL PAISAJE
- SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL
 Art. 3.13. DEFINICION
- SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES
 Art. 3.14. CONCEPTO Y CLASIFICACION
 Art. 3.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL
 Art. 3.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO
- SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS
 Art. 3.17. CONCEPTO Y CLASIFICACION
 Art. 3.18. AGRICULTURA EXTENSIVA
 Art. 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA
 Art. 3.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS
- SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS
 Art. 3.21. CONCEPTO Y CLASIFICACION
 Art. 3.22. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO
 Art. 3.23. GANADERIA INTENSIVA
 Art. 3.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS
 Art. 3.25. USOS PISCICOLAS
- SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 Art. 3.26. RECREO EXTENSIVO
 Art. 3.27. RECREO CONCENTRADO
 Art. 3.28. JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS
 Art. 3.29. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS
 Art. 3.30. DEPORTES ACUATICOS
 Art. 3.31. AREAS PEATONALES
- SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES
 Art. 3.32. DEFINICION

- Art. 3.33. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 Art. 3.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
 Art. 3.35. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE
 Art. 3.36. ALOJAMIENTO COLECTIVO
 Art. 3.37. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
 Art. 3.38. ESPACIO LIBRE PRIVADO
 Art. 3.39. EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA
 Art. 3.40. APARCAMIENTO
- SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS
 Art. 3.41. HOSTELERO
 Art. 3.42. HOTELERO
 Art. 3.43. COMERCIAL
 Art. 3.44. OFICINAS
 Art. 3.45. ESPECTACULOS
 Art. 3.46. CAMPAMENTO DE TURISMO
- SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS
 Art. 3.47. DEFINICION
 Art. 3.48. CONDICIONES GENERALES
- SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES
 Art. 3.49. CONCEPTO Y CONDICIONES
 Art. 3.50. DEPORTIVO
 Art. 3.51. RELIGIOSO
 Art. 3.52. CULTURAL
 Art. 5.53. ENSEÑANZA
 Art. 3.54. SANITARIO-ASISTENCIAL
 Art. 3.55. ADMINISTRATIVO
 Art. 3.56. INFRAESTRUCTURAS
 Art. 3.57. DE RESERVA
- SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES
 Art. 3.58. CLASIFICACION
 Art. 3.59. CUARTELES Y CARCELES
 Art. 3.60. MATADEROS
 Art. 3.61. CEMENTERIOS
 Art. 3.62. VERTEDEROS
- SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS
 Art. 3.63. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES
- SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES
 Art. 3.64. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
- SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL
 Art. 3.65. CLASIFICACION
 Art. 3.66. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION
 Art. 3.67. TALLERES ARTESANALES
 Art. 3.68. TALLERES DE AUTOMOVILES
- SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO
 Art. 3.69. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL
 Art. 3.70. INDUSTRIA MEDIA
 Art. 3.71. GARAJE-APARCAMIENTO
- SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA
 Art. 3.72. CLASIFICACION
 Art. 3.73. GRAN INDUSTRIA
 Art. 3.74. INDUSTRIAS PELIGROSAS
 Art. 3.75. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE
- SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS
 Art. 3.76. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
 Art. 3.77. EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO
 Art. 3.78. EXPLOTACIONES SUBTERRANEAS
 Art. 3.79. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO
 Art. 3.80. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION

- TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS
- SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS
 Art. 4.1. DEFINICION
 Art. 4.2. DELIMITACION
 Art. 4.3. ZONIFICACION FUNCIONAL
 Art. 4.4. CONDICIONES DE USO
 Art. 4.5. CONDICIONES TECNICAS
 Art. 4.6. PUBLICIDAD
 Art. 4.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE
 Art. 4.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO
- SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 Art. 4.9. DEFINICION
 Art. 4.10. DELIMITACION
 Art. 4.11. CONDICIONES DE USO
- SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS
 Art. 4.12. DEFINICION
 Art. 4.13. DELIMITACION
- SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 Art. 4.14. CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE
 Art. 4.15. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE
 Art. 4.16. RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS
- SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS
 Art. 4.17. COLECTORES
 Art. 4.18. ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES
- SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA
 Art. 4.19. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS
 Art. 4.20. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS
 Art. 4.21. ALUMBRADO PUBLICO
 Art. 4.22. SERVIDUMBRES URBANAS
- TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. CATALOGO URBANISTICO
- SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES
 Art. 5.1. DEFINICION
 Art. 5.2. OBJETIVOS
 Art. 5.3. CATALOGO URBANISTICO Y SU MODIFICACION
 Art. 5.4. EFECTOS DE LA CATALOGACION
 Art. 5.5. AYUDAS A LA PROTECCION
 Art. 5.6. EXCLUSION DE OTROS REGIMENES
 Art. 5.7. DEBER DE CONSERVACION
 Art. 5.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS
 Art. 5.9. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES
 Art. 5.10. PROTECCION DE USOS
 Art. 5.11. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISTICO
- SECCION SEGUNDA. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO URBANISTICO
- SUBSECCION PRIMERA. BIENES DE INTERES CULTURAL
 Art. 5.12. DEFINICION
 Art. 5.13. REGIMEN DE PROTECCION DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL
 Art. 5.14. CAMINO DE SANTIAGO
 Art. 5.15. INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO
- SUBSECCION SEGUNDA. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS
 Art. 5.16. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS
 Art. 5.17. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO
 Art. 5.18. INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO
- SUBSECCION TERCERA. JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES
 Art. 5.19. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS

Art. 5.20. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

SUBSECCION CUARTA. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y PALEONTOLOGICO

Art. 5.21. DEFINICION

Art. 5.22. CARTA ARQUEOLOGICA DE ASTURIAS

Art. 5.23. INTERVENCION POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS

Art. 5.24. SUSPENSION CAUTELAR DE OBRAS

Art. 5.25. DESCUBRIMIENTO DE BIENES ARQUEOLOGICOS

Art. 5.26. AUTORIZACION DE INTERVENCIONES

Art. 5.27. INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO

SUBSECCION QUINTA. PATRIMONIO ETNOGRAFICO

Art. 5.28. DEFINICION

Art. 5.29. BIENES INCLUIDOS

Art. 5.30. REGIMEN DE PROTECCION

Art. 5.31. PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES ETNOGRAFICO

Art. 5.32. HORREOS Y PANERAS

Art. 5.33. INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO

SUBSECCION SEXTA. PATRIMONIO EDIFICADO TRADICIONAL

Art. 5.34. DEFINICION

Art. 5.35. INCLUSION EN EL CATALOGO

SECCION TERCERA. NIVELES DE PROTECCION

Art. 5.36. ASIGNACION DEL NIVEL DE PROTECCION

Art. 5.37. PROTECCION INTEGRAL

Art. 5.38. PROTECCION PARCIAL

Art. 5.39. PROTECCION AMBIENTAL

Art. 5.40. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

SUBSECCION PRIMERA. PROTECCION INTEGRAL

Art. 5.41. OBRAS PERMITIDAS

Art. 5.42. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Art. 5.43. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

Art. 5.44. PROYECTO TECNICO EN LOS BIENES DE INTERES CULTURAL

SUBSECCION SEGUNDA. PROTECCION PARCIAL

Art. 5.45. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCION PARCIAL

Art. 5.46. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Art. 5.47. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

SUBSECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Art. 5.48. EDIFICIOS INCLUIDOS

Art. 5.49. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

SECCION CUARTA. CRITERIOS DE INTERVENCION EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 5.50. CRITERIOS GENERALES

Art. 5.51. CRITERIOS DE INTERVENCION EN BICS Y EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL

Art. 5.52. CONJUNTOS DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 5.53. CONDICIONES ESTETICAS

Art. 5.54. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL

TITULO VI. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 6.1 OBJETO

Art. 6.2. AMBITO DE APLICACION

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Art. 6.3. PAVIMENTO

Art. 6.4. PASOS PEATONALES

Art. 6.5. CRUCES

Art. 6.6. OTRAS INSTALACIONES

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Art. 6.7. NORMAS GENERALES

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 7.1. RED VIARIA

Art. 7.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 7.3. ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

Art. 7.4. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Art. 7.5. ALUMBRADO PUBLICO

Art. 7.6. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 8.1. DEFINICION

Art. 8.2. CATEGORIAS

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Art. 8.3. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION DE PORNIA (EP.PORNA). DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.4. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION (EP). DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.5. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCES (E.P.C). DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.6. CONDICIONES DE USO S.N.U.E.P, S.N.U.E.P.CAUCES Y S.N.U.E.P. PORNIA.

Art. 8.7. SNU. ESPECIAL PROTECCION DE ESTACION DE MONTAÑA (E.P.E.M)

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Art. 8.8. DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.9. CONDICIONES DE USO

Art. 8.10. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Art. 8.11. DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.12. CONDICIONES DE USO

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES AGROPECUARIO (IA)

Art. 8.13. DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.14. CONDICIONES DE USO

Art. 8.15. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SUBSECCION CUARTA. S.N.U. DE INTERES PAISAJISTICO (IP)

Art. 8.16. DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.17. CONDICIONES DE USO

SECCION TERCERA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Art. 8.18. DEFINICION. DELIMITACION

Art. 8.19. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Art. 8.20. CONDICIONES DE ORDENACION

Art. 8.21. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Art. 8.22. DEFINICION. CONCEPTOS

Art. 8.23. CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA

SECCION QUINTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 8.24. S.N.U. INFRAESTRUCTURAS DE ESTACION DE MONTAÑA (I.E.M)

Art. 8.25. S.N.U. INFRAESTRUCTURA VIARIA (IV)

Art. 8.26. S.N.U. INFRAESTRUCTURAS (IF)

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Art. 9.1. DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS

Art. 9.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. 9.4. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Art. 10.1. APLICACION

Art. 10.2. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

- Art. 10.3. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.4. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.5. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
- Art. 10.6. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Art. 10.7. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

- Art. 10.8. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.9. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.10. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 10.11. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

- Art. 10.12. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.13. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.14. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 10.15. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

- Art. 10.16. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.17. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.18. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 10.19. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

- Art. 10.20. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.21. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.22. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
- Art. 10.23. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Art. 10.24. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

- Art. 10.25. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.26. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.27. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Art. 10.28. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

- Art. 10.29. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.30. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.31. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 10.32. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

- Art. 10.33. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.34. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.35. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
- Art. 10.36. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Art. 10.37. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

- Art. 10.38. DEFINICION. DELIMITACION
- Art. 10.39. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.40. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
- Art. 10.41. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION QUINTA. DOTACIONAL

- Art. 10.42. APLICACION
- Art. 10.43. SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES
- Art. 10.44. DELIMITACION
- Art. 10.45. DEFINICION
- Art. 10.46. CONDICIONES DE USO
- Art. 10.47. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Art. 10.48. CONDICIONES ESTETICAS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.—*NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL*.

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación de Aller.

El Plan General de Ordenación de Aller es el instrumento de ordenación íntegra de su término municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

El ámbito del Plan General está constituido por la totalidad del término municipal de Aller.

Artículo 1.2.—*VIGENCIA DEL PLAN*.

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias del acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

Artículo 1.3.—*REVISION DEL PLAN*.

Se entiende por revisión del Plan General la alteración de su contenido, cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Deberá revisarse el Plan General cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.
- b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:
 - Cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.
 - Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.
 - Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

Artículo 1.4.—*MODIFICACIONES DEL PLAN*.

Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquéllos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.
- b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.
- c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:

- a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribu-

yen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.

- b) Las modificaciones del catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos.

Artículo 1.5.—*INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.*

La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.
- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En la interpretación de los documentos del plan, prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

La normativa constituye la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 1.6.—*COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.*

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Aller, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones ni de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en esta normativa.

Artículo 1.7.—*DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.*

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Ley del Principado de Asturias 6/1990, de Edificación y Usos del Medio Rural, con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y estudios de implantación. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

El incumplimiento de los plazos previstos en los planes por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la Ley.

El desarrollo del Plan General en las áreas de Suelo Urbanizable que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, en la forma prevista en el título IX de esta Normativa.

Los Planes Parciales que se tramiten en esta clase de suelo abarcarán sectores o subsectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en las fichas específicas.

Para la transformación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en el título IX de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

Artículo 1.8.—*MODOS DE GESTION.*

Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución será asistemática.

Cuando la ejecución del Plan en el Suelo Urbano Consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en polígonos o unidades de actuación delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley.

En Suelo Urbano No Consolidado, cuando sea innecesario el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios de terrenos comprendidos dentro de un Polígono o Unidad de Actuación, podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado efectúe la cesión al Ayuntamiento que le corresponden de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley de Suelo del Principado de Asturias y se comprometa a la edificación y urbanización simultáneas, presentando fianza en las formas prevista en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para garantizar las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no reúnan la condición de solar podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado se comprometa a completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 1.9.—*EJECUCION ASISTEMATICA.*

La ejecución del plan podrá realizarse de forma aislada cuando se trate de la realización directa de sistemas generales o de algunos de sus elementos, o de obras aisladas y de remodelación en Suelo Urbano Consolidado, en tal caso la obtención del suelo y bienes o derechos afectados se realizará por expropiación forzosa o mediante ocupación directa.

En Suelo Urbano Consolidado el propietario deberá solicitar licencia dentro del plazo establecido en la normativa urbanística y en su caso completar la urbanización si la parcela no tiene la condición de solar. La administración podrá autorizar la ejecución de la obra y urbanización simultánea en los términos previstos en el artículo 144 de la Ley del Suelo.

Artículo 1.10.—*EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION*

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante los polígonos o las unidades de actuación completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios.

No podrán delimitarse polígonos o unidades en los que la diferencia entre su aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al 15% de este último.

Las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución podrá estar contenida en el Plan General o en los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

Artículo 1.11.—*SISTEMAS DE ACTUACION.*

El sistema de actuación que, en su caso, establezca la correspondiente ficha del presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la Ley para su determinación.

La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 1.12.—*PARCELACIONES URBANISTICAS.*

A tenor de lo establecido en el artículo 136 de la Ley del Suelo, se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.

No tendrán la consideración de parcelación urbanística, y, en consecuencia no estarán sometidas a licencia, las simples segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil agraria a la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno.

De tales divisiones y segregaciones no podrán derivarse derechos edificatorios y así lo harán constar los Notarios y Registradores que autorizan a inscribir las fincas resultantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 6/1990 de edificación y usos en el medio rural.

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística, y por las siguientes disposiciones generales:

- a) En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario. Las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente de este Plan.
- b) No podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable, a excepción del suelo no urbanizable de ocupación residencial, en el que podrán autorizarse con arreglo a los criterios establecidos en este Plan.

- c) Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un proyecto de parcelación.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:
- Descripción de la finca que se trate de dividir, con indicación de la referencia catastral.
 - Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
 - Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.
 - Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - En el caso de estar incluidas en los instrumentos de planeamiento o gestión a los que se refiere la parcelación, se acompañarán como anejos las cédulas o fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las fincas aportadas, así como las nuevas fichas equivalentes que las sustituyan.
 - Se adjuntará también como anejo certificación, o al menos, nota simple, expedida por el Registro de la Propiedad, en las que conste el titular del bien, la descripción de las fincas originales y las cargas con las que pudieran estar gravadas.
- b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, que será reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.
- c) Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
- d) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

Artículo 1.13.—DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION.

La declaración acreditativa de la inexigencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y del cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo, conteniendo la descripción de la finca matriz y de las edificaciones existentes en su caso, y de las fincas a segregar.
- b) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
- c) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expresen las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.
- d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Artículo 1.14.—REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del municipio. La reparcelación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

La reparcelación será el instrumento de gestión aplicable al Sistema de Cooperación, tanto en el Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable, sin perjuicio de su aplicación en otros sistemas.

En el sistema de compensación se entenderá sustituida por el Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación o la totalidad de los propietarios incluidos en la unidad de actuación o polígono de que se trate, por acuerdo unánime podrán formular Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 121 de la Ley del Suelo. Deberá formular Proyecto de Parcelación el Urbanizador que venga obligado a ello por el Proyecto de Actuación al que se refiere el artículo 109 de la Ley, sin perjuicio de que la totalidad de los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación formulen Proyecto de Reparcelación

Voluntaria, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, previa constitución de las garantías suficientes del completo del deber de urbanizar.

El contenido de los proyectos de reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15.—CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION.

Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren.

Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista.

Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16.—PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS.

Los proyectos de urbanización, a tenor de lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Suelo, son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el Plan General y en los planes parciales y especiales, y deberán ajustarse a los requisitos establecidos en el citado precepto.

Será un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, en el que se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de actuación, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

Los proyectos de urbanización de espacios de dominio y uso privados incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y viales que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

También podrán redactarse y aprobarse, conforme a lo establecido en el artículo 106.5 de la Ley del Suelo, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc., necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

Artículo 1.17.—PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza específica, regirán las normas siguientes:

- a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.
- b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.
- c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

- d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes de cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18.—DEFINICION.

Son proyectos de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

El contenido documental de los distintos tipos de proyectos de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Artículo 1.19.—CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION.

1. Obras mayores:

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas por el párrafo 2 del artículo 2 de la Ley Estatal 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores podrán suponer alteración del volumen o de la superficie construido, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas. Tampoco podrán ser consideradas obras menores, a tenor de lo establecido en el artículo 1.6 de la Ley de Disciplina Urbanística, la construcción de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados, y los grandes movimientos de tierra.

Artículo 1.20.—DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia de derribo con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes. En los edificios tradicionales tampoco podrán derribarse aquellos elementos constructivos que los caracterizan, como los muros de mampostería, corredores, galerías, miradores, escaleras exteriores, hornos, etc.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

La solicitud de licencia de derribo irá acompañada de documentación gráfica donde se señale el punto de depósito de los escombros resultantes del mismo, que deberá hacerse dentro de alguno de los lugares de depósito autorizados.

Artículo 1.21.—EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación contenida en este Plan no quedan calificados como Edificio Fuera de Ordenación, salvo que en la ordenanza particular se disponga lo contrario.

Únicamente quedarán calificados como Fuera de Ordenación aquellos edificios o instalaciones que de forma expresa y específica lo establezca este plan.

En los edificios o instalaciones calificados como Fuera de Ordenación no podrán realizarse obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o, en general, cualquier tipo de actuaciones que supongan

un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

SECCION SEXTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22.—LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de otorgamiento de licencia será el establecido en la Legislación Urbanística y de Régimen Local.

SECCION SEPTIMA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23.—SUELO URBANO. DEFINICION.

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como Suelo Urbano:

- a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

Conforme a la legislación urbanística, el Plan General distingue las dos categorías de Suelo Urbano en función del grado de consolidación de la urbanización, el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 1.24.—SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que reúnen la condición de solar o aquellos que careciendo de alguno de esos requisitos, o precisando completar la urbanización, son susceptibles de obtener licencia al amparo de lo establecido en el artículo siguiente.

Tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado aquellos que reúnen los requisitos objetivos para ser considerados como urbanos pero que se incluyen en unidades de actuación a efectos de su consolidación y de obtención de dotaciones urbanísticas para esos ámbitos que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados, o porque precisan operaciones de reforma interior o se prevé una ordenación urbanística sustancialmente diferente a la existente.

Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de suelo vendrán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 y en los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2003, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias.

Artículo 1.25.—DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

Son solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

- a) Acceso al terreno hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.
- b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales, se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido.

- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

- a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles ante la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el Plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el correspondiente artículo de esta normativa.

Artículo 1.26.—SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría de suelo aquellos terrenos que están sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su trans-

formación por planes de ordenación territorial, y/o por 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 y aquellos otros que el plan consideró necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.
- b) Suelo No Urbanizable de Interés, compuesto por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas.
- c) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, integrado por los núcleos rurales que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, respecto de los cuales debe establecerse normas que aseguren la pervivencia y crecimiento moderado de estos núcleos, protegiendo la forma tradicional de asentamiento en el medio rural asturiano e impidiendo formas de asentamiento residencial propias de otros suelos que rompen su carácter orgánico y su natural imbricación con el territorio y el medio rural.
- d) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras constituido por aquel Suelo No Urbanizable afectado por el trazado del Corredor del Aller y la línea de ferrocarril de F.E.V.E.

Artículo 1.27.—*SUELO URBANIZABLE.*

El Plan General incluye dentro de esta categoría el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones para ser considerado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Dentro de este tipo de suelo se distinguen dos categorías:

- Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en el presente plan o la legislación urbanística, y para el que se establece una normativa transitoria en tanto no se acometa su transformación.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1.—*ZONA.*

En el Suelo Urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Se representan en los planos de Zonificación de Suelo Urbano mediante una línea perimetral exterior, de color negro y gruesa, una trama y las siglas correspondientes.

Artículo 2.2.—*MANZANA.*

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre público.

Artículo 2.3.—*PARCELA.*

Se entenderá por parcela, en Suelo Urbano o Urbanizable, toda superficie acotada de terreno, que constituye una finca registral. La parcela tiene como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma y servirá de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Toda parcela en Suelo Urbano debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya pueda ser utilizada.

Artículo 2.4.—*LINDEROS.*

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela, el que delimita la parcela respecto de la vía pública o espacio libre público a que dé frente se denomina frontal, el opuesto se denomina trasero, siendo los restantes linderos los laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el deslinde y amojonamiento de las parcelas.

Artículo 2.5.—*PARCELA NETA.*

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones a las que venga obligada a realizar su propietario en ejecución de las determinaciones de este plan.

Artículo 2.6.—*PARCELA MINIMA.*

Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de

ordenación y tipologías edificatorias previstas por el plan para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de parcela, establecidas en este plan o en los planes que lo desarrollen, son requisito necesario para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Las parcelas mínimas o de inferior superficie son indivisibles, condición que deberá hacerse constar registralmente en las transmisiones que en de dicha finca se efectúen.

En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación definitiva de este plan o constituya la parte de una parcela que el plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación.

Artículo 2.7.—*DENSIDAD RESIDENCIAL.*

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición.

Artículo 2.8.—*SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE.*

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendedores cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m² de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%, las terrazas en ático retranqueado no computan.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m² de terraza-tendedor en cada vivienda.

d) Las superficies edificadas totalmente bajo rasante del terreno original no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos del cálculo de los grados o niveles (con sus correspondientes superficies máximas) de los usos que en ellos puedan autorizarse de acuerdo con las determinaciones de este plan.

Los semisótanos y sótanos computarán en la superficie proporcional al volumen de la planta correspondiente que emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma o para la ocultación parcial de esas plantas bajo rasante. En caso de duda o discrepancia los técnicos municipales podrán solicitar la presentación de levantamiento topográfico del terreno original suscrito por técnico competente. No computarán en vivienda colectiva o uso terciario cuando se destinen a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones.

La planta bajocubierta no computará cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.).

e) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable que cada ordenanza particular de este plan autoriza a construir; la superficie edificada total no podrá superar la superficie máxima edificable.

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.

- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m² de superficie.

- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

Artículo 2.9.—*SUPERFICIE UTIL.*

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que los integran.

La medición se realizará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.10.—*SUPERFICIE OCUPADA.*

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificadas en planta baja.

Artículo 2.11.—*EDIFICABILIDAD.*

1. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

b) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que corresponda al frente y fondo máximos edificables, incrementando el fondo máximo con los vuelos permitidos para cada categoría de suelo (dimensiones máximas en perpendicular y paralelo a la fachada), multiplicado por el número máximo de plantas autorizado, incrementado por el aprovechamiento bajo-cubierta (con las dimensiones de muretes y altura al alero que para éste se permitan en cada zona).

2. Coeficiente de edificabilidad o índice de aprovechamiento.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificable que este plan autorizan a construir por cada m² de superficie de parcela, solar, zona, polígono o unidad de actuación (m²/m²).

b) El coeficiente de edificabilidad viene señalado por este plan para los distintos ámbitos y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas o netas, una vez descontadas las cesiones, en función de lo expresado por cada ordenanza particular.

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Artículo 2.12.—*EDIFICACION EXENTA O AISLADA.*

Aquella construcción, que ubicándose sobre una sola parcela no está en contacto con ninguna de las construcciones situadas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando superficie destinada a espacios libres de uso público o privado.

Artículo 2.13.—*EDIFICACION PAREADA.*

Edificación pareada es la construcción que ubicándose en una sola parcela tiene un lateral en contacto con la edificación situada en la finca adyacente y exentas todas las demás.

Artículo 2.14.—*EDIFICACION AGRUPADA.*

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Artículo 2.15.—*EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS.*

Aquella que sólo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 2.16.—*EDIFICACION TRADICIONAL.*

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establezcan en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como "ruinas con suficiente entidad" aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la planta baja.

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES.

Artículo 2.17.—*ALINEACIONES.*

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas por el plan en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que el plan establece al interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables de las que no lo son.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva del presente plan y su definición puede hallarse bien en la normativa, bien en los planos de ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la normativa sobre el plano.

Se podrán redactar estudios de detalle, en las áreas en que así se señale, para reajustar ambos tipos de alineación.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para la edificación como para los cerramientos de solares en edificación aislada.

5. En los cruces de calle los encuentros entre alineaciones exteriores se resolverán con un chaflán mínimo de 4 m., este requisito no será de aplicación cuando formen un ángulo igual o superior a 120°, estos chaflanes tendrán a todos los efectos la consideración de alineación exterior y se aplicarán en toda la altura del edificio.

Podrán ser sustituidos por el círculo inscrito correspondiente a instancia de la propiedad o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario para la mejor ordenación del tráfico.

Artículo 2.18.—*POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION.*

Respecto de las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

1. En línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.
2. Fuera de línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean exteriores a la alineación.
3. Remetida, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean interiores a la alineación.

Artículo 2.19.—*COLINDANTES.*

Se entenderá por parcela colindante aquellas adyacentes en todo o parte del perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

Se entenderá por edificación colindante aquella construcción del entorno de la parcela cuya finca comparte total o parcialmente lindes con la misma, de acuerdo con las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

Artículo 2.20.—*RASANTES.*

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno.

Serán las que señalen los servicios técnicos, la comisión de obras o el plan, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc., en ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente en vías consolidadas.

Artículo 2.21.—*PLANO DE FACHADA.*

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

Artículo 2.22.—*LÍNEA DE EDIFICACION.*

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

Artículo 2.23.—*LÍNEA DE FACHADA.*

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

Artículo 2.24.—*RETRANQUEO.*

Es la distancia entre la edificación y el lindero más próximo, medida en horizontal y perpendicularmente al lindero, se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a las partes de los semisótanos que emerjan de la rasante o del perfil original del terreno.

Artículo 2.25.—*OCUPACION BAJO RASANTE.*

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a uso de garaje, trasteros o instalaciones generales (nunca las partes emergentes de los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior.

El resto de espacios libres entre edificaciones podrá ser ocupado bajo rasante por sótanos y semisótanos, computando estos últimos en la parte proporcional emergente, con las condiciones establecidas en el artículo 4.9.

Para el resto de usos, la ocupación bajo rasante, o perfil original del terreno, deberá ceñirse exclusivamente a la proyección del edificio principal.

Artículo 2.26.—*SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.*

Es la dimensión que separa las fachadas de dos edificios, cuando se establezca por la ordenanza particular se habrá de cumplir tanto si están las edificaciones en la

misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías o espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 2.27.—LUCES RECTAS.

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación sin alineación fija, en cualquier uso, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

- a) Linderos. Todo hueco mantendrá 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 límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y 5 m. a ejes de caminos.
- b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

Artículo 2.28.—FONDO DE EDIFICACION.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, por definición de la situación de la fachada posterior del edificio.

2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en cada ordenanza particular para las zonas que así lo requieran. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

4. Para la profundidad de edificación no solo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

5. Cuando el edificio se encuentre con fachadas opuestas a calles a distinta rasante, podrá autorizarse para las plantas que se admitiesen por debajo de la planta baja, aunque no para ésta, aumentar el fondo máximo permitido en la ordenanza particular hasta los 16 m., siempre en la parte que haya de quedar totalmente enterrada, de cara a facilitar la construcción de garajes, respetando en todo caso el ancho fijado para los viales, los espacios previstos para zonas verdes públicas, retiros a linderos y colindantes, luces rectas, etc.

Artículo 2.29.—FRENTE MINIMO DE EDIFICACION.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir este Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias normas de edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito de frente mínimo.

Artículo 2.30.—FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION.

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Artículo 2.31.—OCUPACION MAXIMA.

Es el porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación, y se expresa mediante un coeficiente de ocupación en función de la superficie.

En algunos casos la ocupación permitida puede resultar menor a la establecida como máxima como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos a retranqueos, la separación entre edificios, etc.

Artículo 2.32.—SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área que queda libre de edificación como consecuencia de la aplicación del coeficiente de ocupación máxima de parcela. Sobre esta superficie mínima libre de parcela no se puede levantar edificación alguna, sea principal o auxiliar.

Artículo 2.33.—LIBERACION DE SUPERFICIES.

No podrán segregarse las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la edificabilidad cuando ésta ya haya sido materializada, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

Artículo 2.34.—PATIOS DE EDIFICACION.

1. Se denomina genéricamente “patios de edificación” a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial, y cuya función es la de proporcionar luz y/o ventilación a los edificios.

2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública y los patios ingleses.

3. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia (90%) y ventilación natural (50% de la superficie del patio) garanticen la idoneidad de su función.

4. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se acompañan como anexo de este plan.

5. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los supuestos contemplados para patios de manzana.

6. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante. Podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m.

7. Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones a calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

8. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos y alineaciones interiores definidos en los planos de zonificación de Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso la medida gráfica sobre la numérica, con un mínimo de 7 m.

9. El pavimento de los patios no podrá rebasar en ninguno de sus puntos la medida de 50 cm. por encima del forjado de techo de planta baja. Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio deberá retranquearse al menos 7 m. de su fachada interior.

10. Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con una puerta de acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 2.35.—PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los comunes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal título en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, que no podrá otorgarla en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o mediante muros de fábrica de altura no superior a 2 m.

Artículo 2.36.—PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.

Se consideran abiertos aquellos patios cuya relación de forma sea P menor o igual que F, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual de 1,5 m.

El valor de F será H/3, con un mínimo de 6 m. Dichos valores podrán reducirse a H/5 y 3 m. cuando los costados del patio sean ciegos.

Se podrán disponer patios abiertos tanto en las fachadas principales como en las que recaigan a patios de manzana.

Artículo 2.37.—PARED MEDIANERA.

1. A efectos de este plan, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores, mancomunados o no.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los pla-

zos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto. El Ayuntamiento podrá compeler a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación utilizando los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente para sustituirla por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedara oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del constructor de la edificación.

5. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras o actuaciones de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, haciendo uso de los medios de ejecución forzosa a los que antes nos referimos.

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS.

Artículo 2.38.—*CUERPOS VOLADOS.*

1. Se prohíben los vuelos en planta baja. Se prohíben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m., cuando superen este desnivel, como consecuencia de la pendiente del terreno, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m. se prohíben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m. solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo del 7,5% del ancho de la calle. Para calles de anchura igual o superior a 12 m. se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 0,90 m.

3. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 0,90 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. Su canto máximo será de 20 cm.

5. En todo caso se respetará el arbolado existente.

6. El vuelo máximo autorizado para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de 0,80 m., no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Este vuelo máximo podrá superarse, hasta alcanzar 1,2 m., cuando se trate de aleros múltiples ejecutados en madera, con varios pisos de canes, o aleros singulares ejecutados en otros materiales. Su canto máximo será de 15 cm., salvo en este último caso singular.

Artículo 2.39.—*CUERPOS VOLADOS CERRADOS.*

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas.

El vuelo máximo autorizado es de 0,90 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle. Su desarrollo no será superior al 60% de la longitud de fachada.

Artículo 2.40.—*GALERIAS.*

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, con un interesante valor tipológico, que generalmente no sobresalen del plano de fachada, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería, combinando las partes fijas y las practicables. En algunos casos se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos de gran esbeltez.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo autorizado es de 0,90 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.41.—*MIRADORES.*

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,90 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica.

Artículo 2.42.—*BALCONES.*

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin mas cerramientos que la barandilla de protección. En algunos casos permiten el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos, pudiendo en este caso exceder el frente máximo autorizado.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo para un único hueco será de 1,20 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

Artículo 2.43.—*TERRAZAS.*

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad cuando sean cubiertas, al 25% cuando sean descubiertas, las terrazas en ático retranqueado no computan.

Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m., no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería, computando al 100%.

Artículo 2.44.—*CORREDORES.*

Responden a un caso particular de las terrazas, siendo elementos constructivos tradicionales, no volados generalmente, integrados en el volumen principal de la edificación, limitados por una barandilla de madera.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.

Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

Artículo 2.45.—*MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS.*

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 3,0 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle o 2 m. Su espesor no superará los 0,20 m. No rebasarán en más de 10 cm. la cota de pavimento terminado del primer piso.

En la totalidad del territorio municipal se permiten las terrazas cerradas con uso de hostelería como expansión de instalaciones existentes. En caso de adosarse a las fachadas del edificio su diseño deberá procurar su integración con la composición, fachada y carpinterías de la edificación.

En las marquesinas y terrazas cerradas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Artículo 2.46.—*TOLDOS.*

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,25 m. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,50 m., sin sobrepasar los 3 m., respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos se colocarán exclusivamente en planta baja.

Los toldos fijos se sujetarán a las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 2.47.—*ROTULOS.*

Salvo mayores limitaciones de la ordenanza particular, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm., debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
2. En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m. de lado y saliente 3 cm., podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.
3. Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m., y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
6. En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada a nivel inferior al de la muestra.

Artículo 2.48.—**BANDERINES.**

Cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m., con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m., con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION.

Artículo 2.49.—**ALTURA.**

1. Se entiende por altura de cornisa de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera, o del terreno, y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta. La altura total se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
 2. 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.
- A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en este plan.
- Se entenderá por fachada principal aquella que da frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el acceso al edificio.
3. La altura máxima de la edificación se regula en este plan, por una o ambas de estas dos unidades de medida:

- a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.
- c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
2	7 m.
3	11 m.
4	14 m.
5	17 m.

4. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

5. Cuando el edificio presente fachada a dos o más viales a diferente rasante, con un desnivel superior a 3 m., se tomará como rasante de referencia la situada a cota inferior, aunque la calle en la que se encuentre sea de menor orden o anchura que las restantes o el acceso se produzca desde la calle más elevada.

6. Altura de cornisa o alero es la distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del plano del alero, en caso de no existir éste se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta.

7. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo 2.60 de esta normativa.

Artículo 2.50.—**ALTURA MINIMA.**

Se autoriza para las edificaciones con medianeras la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,5 m. máximo.

Artículo 2.51.—**ALTURA DE PISO.**

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 2.52.—**ALTURA LIBRE DE PISOS.**

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo, o falso techo si lo hubiera, de planta correspondiente.

Artículo 2.53.—**PLANTA.**

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.
2. Se distinguen los siguientes:
 - a) Planta sótano, la situada debajo de la planta baja o semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.
 - b) Planta semisótano, aquella que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m. y menos de 1,2 m., por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su cara inferior de techo no sobrepasará la altura de 0,50 m. sobre la rasante más elevada.

En caso de tener la cara inferior de techo a más de 1,2 m. sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

- c) Planta baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia de pavimento terminado a la rasante sea inferior a 1,50 m., ya sea por encima o por debajo de la misma. La altura libre de piso será inferior a 4,0 m., la cara superior del forjado de planta baja no podrá superar los 4,50 m. sobre la rasante del terreno o de la acera.
- d) Entreplanta, aquella que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve. Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,80 m. para la parte inferior y 2,30 m. para la superior, su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.
- e) Planta de piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con fachada externa de fondo superior a 6 m., cuando existan dos o más sótanos o semisótanos.
- f) Atico, última planta de un edificio con cubierta plana o mixta, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio. En edificios entre medianeras o sensiblemente alargados, longitudinales, el ático podrá alcanzar la línea de medianera o de testero de fachada sin retranquearse.
- d) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

La altura libre será igual a las fijadas en el punto 3 de este artículo para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso o zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m., con la excepción de los espacios bajocubierta. Las construcciones realizadas conforme a planeamientos anteriores no se sujetarán a esta norma.

4. La altura libre en sótanos y semisótanos será superior a 2,30 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,10 m. libres, como máximo en un 15% de la planta, salvo las excepciones establecidas en la ordenanza particular o el uso concreto.

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,0 m. para autorizar usos terciarios en ellos, los cuales siempre estarán vinculados a un local en planta baja.

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS.

Artículo 2.54.—PENDIENTE.

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Artículo 2.55.—CORNISA.

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 2.56.—ALERO.

Parte del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada.

Artículo 2.57.—BUHARDILLA O CASETON.

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

Artículo 2.58.—LUCERNARIO.

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

Artículo 2.59.—TIPOS DE CUBIERTA.

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, y los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente. La pendiente de los faldones será del 45% (aprox. 24,2°) para viviendas unifamiliares y de 30° en los edificios de residencia colectiva.

Excepcionalmente, se permiten las cubiertas planas, con ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajocubierta, exclusivamente en los suelos urbanos y urbanizables, salvo las áreas urbanas calificadas como Trama Urbana Tradicional (TUT) y Vivienda Tradicional Familiar (VTF) y las zonificaciones que refieran sus condiciones estéticas a las de VTF.

Se permite la combinación de cubiertas inclinadas-curvas con uso bajocubierta con la modalidad de ático retranqueado, ya sea en una o más fachadas.

En todo tipo de suelo, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior al 20% (aprox. 11,3°), exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.

Artículo 2.60.—CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Serán permitidos por encima de la máxima altura edificable los elementos siguientes:

- a) La cubierta definitiva del edificio, ya sea plana, inclinada o curva, que en todo caso no alcanzará en cumbre una altura superior a 4,5 m. medidos a partir del plano del último forjado.
- b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.
- c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: Máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, suministro de almacenamiento de agua, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, en todo caso no alcanzarán una altura superior a la de la cumbre del edificio. La caja del ascensor podrá sobresalir del plano de cubierta, sin superar el nivel de cumbre, cuando quede integrado en la composición del edificio, guardando un retranqueo a fachada nunca menor a su altura sobre el último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres o lucernarios.

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre el borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

Esta altura de murete no podrá sobrepasarse aún cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo en aquellas ordenanzas en que se per-

mita superar la altura máxima al alero para alcanzar la de las edificaciones tradicionales colindantes, en cuyo caso podrá alcanzar 1,5 m., la diferencia entre esta dimensión y la necesaria para alcanzar la altura al alero de la edificación colindante deberá repartirse entre las plantas inferiores, no proporcionalmente de manera necesaria.

- b) La pendiente máxima de los faldones de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será del 45% (aprox. 24,2°) para viviendas unifamiliares, y de 30° en los edificios de residencia colectiva.
- c) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.
- d) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m. de anchura como máximo.
- e) Podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero.

Como elemento singular uno de los casetones en fachada podrá alcanzar una anchura de 3,60 m., no siendo superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.).

- f) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,50 m. medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, no podrá superar el 50% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes y del resto de casetones.
- g) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Los áticos se retranquearán un mínimo de 2,5 m. respecto de las fachadas, salvo de los testeros y medianeras en edificios de clara componente longitudinal.

5. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

Artículo 2.61.—ANTENAS Y REPETIDORES.

Se prohíbe la instalación de antenas, repetidores y elementos similares en la fachada de los edificios.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62.—PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.

Sus condiciones y dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este Plan.

Artículo 2.63.—ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS.

Sus dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva seguirán las prescripciones establecidas en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias, y su Reglamento aprobado por Decreto 37/2003.

Artículo 2.64.—TRASTEROS.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados exclusivamente al almacenamiento, sin incorporación posible a aquéllas y que tengan acceso exclusivamente desde zonas comunes de circulación del edificio.

En viviendas colectivas no se computarán en el cálculo de la edificabilidad cuando estén situadas en planta bajo rasante o bajocubierta.

Contarán con ventilación, natural o forzada, y su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Artículo 2.65.—PIEZA HABITABLE.

Se considera pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran permanencia obligada de personas.

No podrán instalarse en sótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquéllas sean complementarias de los desarrollados en planta baja, entendiéndose que:

- Todos los usos de equipamientos son complementarios.
- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.
- En el uso de oficinas, y aún cumpliendo las condiciones anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que

supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m² de superficie útil o fracción.

En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

En cualquier caso podrán admitirse en plantas bajo rasante únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

Artículo 2.66.—*ILUMINACION.*

1. Las condiciones de iluminación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de esta normativa.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar por analogía, con iluminación similar a la exigida para las viviendas, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para luces rectas.

Artículo 2.67.—*VENTILACION.*

1. Las condiciones de ventilación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas Normas.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. Las piezas donde se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes para su evacuación.

Artículo 2.68.—*SERVICIOS HIGIENICOS.*

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Artículo 2.69.—*GARAJES.*

En edificios de uso por el público y la vivienda colectiva las dimensiones de los accesos, vías interiores, plazas y demás elementos estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de esta normativa.

En edificación de vivienda colectiva solo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, cuando sirvan a un mínimo de 5 plazas o 100 m².

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,50 m. x 2,20 m., ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados destinadas a uso por el público, las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Artículo 2.70.—*PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS.*

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.
- Condiciones para edificios de alojamiento rural.
- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.
- Condiciones para centros escolares y guarderías.
- Condiciones para centros sanitarios.
- Condiciones para instalaciones deportivas.

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Artículo 2.71.—*CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES.*

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustará, en su dimensionamiento y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Artículo 2.72.—*INSTALACION TELEFONICA.*

Los edificios no destinados a almacén, instalación agropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso al servicio telefónico básico y servicio de telecomunicaciones por cable mediante la conexión de los distintos locales o viviendas.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 2.73.—*ANTENAS.*

Se prohíbe la instalación de antenas, repetidores y elementos similares en la fachada de los edificios.

Artículo 2.74.—*SERVICIOS POSTALES.*

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible por los servicios de correos.

Artículo 2.75.—*EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.*

Sólo se admite el vertido libre cuando las aguas recaigan sobre la propia parcela.

Artículo 2.76.—*EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.*

En Suelo Urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad de acceder a esta red general por no disponibilidad de terrenos, por lejanía de la misma, por necesidad de expropiación por parte del Ayuntamiento o casos de fuerza mayor, se autorizará en precario el vertido provisional a fosa séptica, con estricto cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, previa a la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas industriales o de grandes instalaciones el sistema de depuración deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 2.77.—*EVACUACION DE HUMOS.*

En ningún edificio se permitirá instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni desde los espacios públicos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 m.

Es preceptivo en empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos de vivienda.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

La instalación de deflectores de salidas de humos de calderas individuales o colectivas, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm.

En casos de fuerza mayor en que la reforma, ampliación o puesta al día de instalaciones existentes precise la creación de una nueva chimenea, y no sea posible su ubicación en otro lugar que las fachadas exteriores del edificio se buscará el lugar de menor impacto visual desde la vía pública, en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar se prohíben los conductos vistos de acero inoxidable o aspecto similar, siendo preferibles los de cobre o su ocultación mediante elementos que se integren en la fachada.

Artículo 2.78.—*EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.*

Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local contará con acceso directo desde los espacios comunitarios, con revestimientos interiores lavables, con punto de agua y desagüe y con ventilación suficiente al exterior.

Artículo 2.79.—*ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.*

La instalación en fachada de aparatos de aire acondicionado individual quedará integrada con el diseño general de la misma, solucionarán en la propia instalación las condensaciones de agua, no pudiendo gotear sobre los espacios públicos.

Artículo 2.80.—SEÑALIZACION.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación en la calle en que se sitúa, de forma que sea visible claramente de día y de noche desde la acera o fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

En los edificios de uso por el público existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81.—CONTROL MUNICIPAL.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del territorio deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

La corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas.

Artículo 2.82.—PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los BIC relacionados en esta normativa.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional 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 contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en 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 2.83.—SILUETA DE LOS NUCLEOS.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la aparición de edificios o instalaciones de carácter, volumen o aspecto externo discordante con el ambiente del conjunto.

Artículo 2.84.—TIPO DE EDIFICACION.

Las edificaciones deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas.

Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves, toneles y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Artículo 2.85.—COMPOSICION DE FACHADAS.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja ten-

drá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiera sido modificado, o a recuperarlo en caso contrario. De igual manera, las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, así como el cambio de carpinterías con las siguientes condiciones:

1. Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de la comunidad de propietarios o del propietario del edificio prescindiendo de conformidad al proyecto.
2. Que, en el supuesto de que no se acometa la actuación de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtengan su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

Las falsas fachadas que se puedan proyectar deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 2.86.—SOPORTALES Y PASADIZOS.

Si en una construcción se proyectan soportales, entendiéndose por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho libre interior (libre de pilares) será igual o superior a 3 m., y su altura superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiéndose por tales aquéllas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima.

Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de dimensiones menores a las señaladas en el párrafo anterior para los pórticos.

Artículo 2.87.—VENTANAS Y HUECOS.

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la zona.

Se prohíbe el aluminio anodizado o en su color natural metálico, el hormigón, la chapa galvanizada en su color natural.

En las carpinterías de madera de prohíbe el barniz brillante, se utilizará barniz de impregnación o pintura.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará exclusivamente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo.

En las construcciones adosadas o pareadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1,20 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

Se permiten, cuando exista un bajocubierta con la suficiente altura de murete en fachada, la apertura de huecos bajo el alero.

Se prohíbe taxativamente el cierre de las terrazas de los áticos, con ningún tipo de material y bajo ninguna circunstancia, aunque haya unanimidad de la comunidad de propietarios, aunque no se haya agotado la edificabilidad, etc.

Artículo 2.88.—AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

- a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.
- b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 2.89.—*CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.*

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la edificaciones prefabricadas.

Se prohíben las casas, casetas o cabañas de madera prefabricadas en todo tipo de suelos y para todos los usos, salvo en los campamentos de turismo como “bungalows”.

Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

Se respetará escrupulosamente la tipología tradicional de la zona, se prohíbe, en este sentido, cualquier tipo de desviación tal como escaleras de acceso no exentas, casetones o ventanas en cubierta, materiales distintos de la madera y la piedra, etc. La cubierta será exclusivamente de teja árabe, cerámica curva. Se prohíbe el cierre del espacio entre “pegoyos”.

La realización de obras en hórreos y paneras de más de cien años de antigüedad requerirá informe previo de la consejería competente, en ellos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, para su traslado se requerirá autorización expresa de la citada Consejería.

Se prohíbe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de hórreos y paneras.

Artículo 2.90.—*ELEMENTOS DE INSTALACIONES.*

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o del cierre de parcela y empotrados en ellos.

Artículo 2.91.—*EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.*

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

La pintura de fachadas evitará los colores disonantes con el entorno, debiendo ser aprobada por el Ayuntamiento la combinación de colores elegida con anterioridad al pintado de las mismas, bien sea con la incorporación de los colores en el proyecto básico y de ejecución o con la presentación posterior de la propuesta; en caso de tratarse de colores no habituales en el entorno, llamativos o singulares en sí mismos o por su combinación, deberán aportarse por el promotor ejemplos de edificaciones tradicionales pintadas en esos colores o combinaciones que justifiquen la adaptación al entorno, en caso contrario el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la utilización de esos colores o combinaciones y exigir la presentación de una nueva propuesta no disonante con el entorno.

Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, morteros monocapa raspados, estucos y enfoscados pintados en blanco o colores ocres y tierras. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco, se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm. y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella caliza de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. No podrán ser utilizadas en chapeado de recercados de huecos, para los que se usarán piezas macizas de piedra o revocos de mortero.

Los materiales y acabados extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- Cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- Fibrocemento.

- Bloque de hormigón.

- Materiales metalizados, plásticos o brillantes.

- Aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.

- Tendidos de cemento bruñido, morteros monocapa con árido proyectado.

- Productos asfálticos o bituminosos.

- Materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo “Split”, ranurado o similar, exclusivamente en edificaciones industriales y en naves, se prohíbe expresamente en las edificaciones ganaderas.

Se prohíbe expresamente la utilización de balastradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en actuación sobre edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

Las medianerías que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes, se permite la utilización de la teja en vertical a la manera tradicional.

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento quedan prohibidos. Los existentes en fachadas y medianerías se retirarán cuando lo señale la corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

2. Materiales de cubiertas.

El material de cubierta preferible es la teja roja (mixta o curva), permitiéndose en general aquéllos de color similar a éste.

Se prohíben en especial las cubiertas de fibrocemento en su color, de manera que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

Se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m² y separados al menos 3 m.

Los aleros tendrán un canto inferior a 15 cm., en caso de resultar visibles las viguetas de la estructura metálica deberán ser revestidas para formar un alero continuo, se permite el hormigón visto como material de acabado.

Se prohíben los canalones y bajantes de PVC, especialmente en su color gris.

Se permite la utilización de chapa metálica y fibrocemento en naves industriales o agropecuarias cuando así lo señale la Ordenanza particular, siempre en el color rojo, dominante en la zona.

Se prohíben los remates de chimeneas y demás elementos técnicos con elementos pintorescos o inadecuados (castilletes, “pegoyos”, etc.).

Artículo 2.92.—*CIERRE DE FINCAS.*

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

1. Vallados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar:

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. Se sujetarán a las condiciones de los vallados en Suelo Urbano, además de a las que se describen a continuación.

En Suelo No Urbanizable todos los cierres, en todos sus tipos, ya sean ligeros o de fábrica, deberán retraquearse 3 m. del eje o 1 m. del borde del camino, la mayor de ambas distancias, en Suelo Urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas en los planos de zonificación.

Materiales autorizados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohíben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.

- Alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado (H<2,0 m.).

- Madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).

- “Muria” tradicional de mampostería de piedra del lugar.

Los muros de piedra en caso de que la cara interior se construya con muro de hormigón se tratarán al interior con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto.

Las "murias" podrán alcanzar los 2,0 m. de altura cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras, en caso de presentar un muro de hormigón interior visto su altura máxima será de 1,0 m.

Cuando, fuera de núcleo rural o urbano, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera nacional, comarcal o local que discurre a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m., sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de construcciones en la Ley 25/1998, de 29 de julio, Real Decreto 1812/1994, de Carreteras, y en la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse, con una altura máxima de 1,50 m., con escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres se podrán mantener y ampliar en la nueva actuación.

En núcleo rural los cierres de las fincas resultantes de una parcelación formarán un "apartadero" o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública, las dimensiones de este apartadero deberán permitir inscribir un rectángulo de 5,5 x 2,5 m., podrá ser compartido entre varias fincas.

2. Vallados en el resto del suelo urbano.

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,0 m. de altura desde la rasante, salvo que se trate de muro de mampostería, con las condiciones aplicables al Suelo No Urbanizable.

En lo posible se utilizarán los tipos de cierre descritos para el Suelo No Urbanizable, las materiales permitidos son los generales que este plan permite, si bien se prohíben expresamente los siguientes, salvo en edificios tradicionales en que ya existan:

- Celosías, balastradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.
- Forja, fundición, verja con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc.
- Todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

En general los cierres de parcela armonizarán con el diseño de la edificación a la que sirven.

Los cierres se situarán en la alineación exterior definida en los planos de zonificación.

Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y que sea decoroso.

Artículo 2.93.—MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. No invadirán nunca la franja de terreno comprendida dentro de los 3 m. desde el lindero de la finca.
- b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
- d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
- e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
- f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

Artículo 2.94.—AJARDINAMIENTOS.

El arbolado existente en el espacio libre, sea privado o público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a la menor cantidad posible, que además serán los de menor edad y porte. Se prestará especial protección a las especies autóctonas y a las encinas.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública, o en las carreteras deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su posición en los planos topográficos de estado actual que se aporten. Se exigirá su adecuada protección durante el transcurso de las obras.

1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar.

En Suelo No Urbanizable, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

2. Ajardinamiento de instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.95.—SINGULARIDADES.

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares (ampliación en altura de corredores, galerías, cuerpos volados, etc.).

Artículo 2.96.—PUBLICIDAD.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior. La publicidad se regirá por la normativa aplicable en materia de uso y defensa de las carreteras y, en su caso, la destinada a la protección del patrimonio histórico y el paisaje.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazar de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de este plan.

Artículo 2.97.—POZOS.

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

- a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.
- b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
- c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m² por unidad.
- e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.
- f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

Artículo 2.98.—PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa correspondiente a la categoría de suelo por que discurren, los cauces y manantiales públicos se sujetan a las siguientes medidas protectoras:

1. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos y otros usos o

instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 25 a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos. Para distancias inferiores se precisará autorización expresa del Organismo de Cuenca, previa a la que correspondiera otorgar por cualquier otro organismo de la Administración. En dichos márgenes de protección no se permitirán otros edificios que los ligados a la utilización de las aguas, como diques, molinos, piscifactorías, instalaciones náuticas, etc.

2. Junto a los ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres de fábrica al menos 5 m. del borde del cauce.
3. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de una finca privada, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.
4. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1.—CONDICIONES GENERALES.

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

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente del área en que se encuentren.

Artículo 3.2.—SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cualquier local o edificio podrá cambiar de uso siempre que no esté considerado como incompatible o prohibido en las ordenanzas de zona.

Artículo 3.3.—USO DOMINANTE O CARACTERISTICO.

Es aquél que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

Artículo 3.4.—USO PERMITIDO.

Aquél que se considera como compatible con el uso dominante en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

Artículo 3.5.—USO AUTORIZABLE.

Son aquéllos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Con anterioridad a la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias.
- Confederación Hidrográfica del Norte.
- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias.

Artículo 3.6.—USO INCOMPATIBLE.

Aquél que no cumple alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la modificación puntual de este plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

Artículo 3.7.—USO PROHIBIDO.

Es aquél que se considera inadmisibles, por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, y que en ningún caso puede llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen en la oportuna revisión de este planeamiento.

Artículo 3.8.—CAMBIO DE USO.

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de este plan en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Artículo 3.9.—CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES.

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados señalados más adelante.

1. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
2. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.
3. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
4. Usos residenciales.
5. Usos terciarios.
6. Usos de dotacionales y obras públicas.
7. Usos industriales.
8. Usos de aprovechamientos extractivos.

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10.—MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL.

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.11.—REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

Artículo 3.12.—REHABILITACION DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.).

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Artículo 3.13.—DEFINICION.

1. Se considera como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

- a) Forestales.
- b) Agrícolas.
- c) Ganaderas, zoológicas y piscícolas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES.

Artículo 3.14.—CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento maderero controlado.

2. Se clasifican en:

- a) Aprovechamiento forestal tradicional.
- b) Aprovechamiento forestal productivo.

3. No se podrán realizar plantaciones forestales, cualquiera que sea su tipo, a una distancia de cualquier vivienda existente menor de 15 m. o la suma de las alturas de la edificación y del tipo de árbol (adulto).

Artículo 3.15.—APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono.

Artículo 3.16.—APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación, planes dasocráticos y legislación sectorial de montes.

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS.

Artículo 3.17.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo y explotación de los recursos vegetales, no forestales.

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

- a) Agricultura extensiva.
- b) Agricultura intensiva. Horticultura.
- c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos.

Artículo 3.18.—*AGRICULTURA EXTENSIVA.*

1. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

3. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 3.19.—*AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.*

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o "proindiviso", para explotaciones individuales o en cooperativa.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetarán las divisiones.

5. Se podrán construir casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

- Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.
- Su superficie máxima será de 4 m². Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.
- Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).
- Mantendrán retranqueo de 3 m. a linderos y de 5 m. a eje de caminos.

Artículo 3.20.—*AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.*

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado, al aire libre o bajo cubierta.

2. Cuando sean usos independientes la parcela mínima será de 2.500 m².

3. Los viveros e invernaderos comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbre.
- b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.
- c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS.

Artículo 3.21.—*CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. A los efectos del presente plan se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por uso zoológico el relacionado con el manejo de animales no tradicionales en las explotaciones ganaderas, como los de compañía, zos o explotaciones no tradicionalmente domésticas.

3. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

4. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

- a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.
- b) Ganadería industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

5. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

- a) Ganado mayor, vacuno o equino.
- b) Ganado menor, ovino o caprino.
- c) Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Artículo 3.22.—*GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.*

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones pre-existentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas, con un volumen equivalente a 20 cabezas de ganado vacuno. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el presente plan.

b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se considerarán usos permitidos cuando su superficie sea menor de 100 m².

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) Los establos y sus edificaciones auxiliares: Pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señale este plan.

b) Los nuevos establos deberán de mantener una distancia igual o superior a 50 m. de las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

c) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como tenadas, pajares, siempre que su superficie total no supere los 50 m² por explotación.

d) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m² por cabeza de ganado.

e) La instalación de nuevas cuadras se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

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

Artículo 3.23.—*GANADERIA INTENSIVA.*

1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas, tipo cebaderos de terneros de más de 100 cabezas, o las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

c) Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos

autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m² con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

3. Condiciones de localización:

- a) Deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no serán declaradas fuera de ordenación, sin embargo, cualquier obra de ampliación o mejora no será permitida mientras no se cumplan todas las condiciones.

- b) Para establos, cochiqueras y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 250 m. como mínimo (ampliable a 500 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o en que se produzca permanencia de personas.

4. Condiciones de ocupación:

- a) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

- b) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de edificación:

- a) Parcela mínima:

Se establece en 3.000 m².

- b) Alineaciones y rasantes:

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo H/2 de los linderos y eje del vial, con un mínimo de 10 m., siendo H la altura al alero de la edificación.

- c) Ocupación máxima:

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

- d) Edificabilidad:

No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida por el número de plantas.

Cuando la ocupación en planta sea superior a 250 m² la edificación se organizará en dos cuerpos diferenciados, articulados mediante retranqueos de fachada, cambios de altura de alero y cumbre, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m.

- e) Alturas:

El número de plantas máximo será una (B).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbre será de 8 m.

- f) Protección del medio natural:

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 3.24.—*NUCLEOS ZOOLOGICOS.*

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

- a) Colecciones zoológicas: En las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.
- b) Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.
- c) Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.

- d) Explotaciones pecuarias especiales, para cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, etc.

Las condiciones de ocupación y edificación serán las aplicables a la ganadería intensiva, las edificaciones tendrán una altura máxima de planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbre.

Artículo 3.25.—*USOS PISCICOLAS.*

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

2. La instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26.—*RECREO EXTENSIVO.*

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura, salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: Miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

Artículo 3.27.—*RECREO CONCENTRADO.*

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: Merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc., salvo las limitaciones impuestas por la ordenanza particular.

Artículo 3.28.—*JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS.*

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 4 m. al alero y 8 m. a la cumbre o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.29.—*CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.*

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbre, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.30.—*DEPORTES ACUATICOS.*

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de vara-

da, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida no superará los 100 m², salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbreira, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.31.—AREAS PEATONALES.

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.32.—DEFINICION.

Comprende los edificios destinados, total o mayoritariamente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios, incluidos aquéllos destinados a residencia comunitaria cuando no superen los 750 m² construidos, en cuyo caso se registrarán por las condiciones del uso hotelero.

Artículo 3.33.—VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

Artículo 3.34.—VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado o pareado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Artículo 3.35.—VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

Artículo 3.36.—ALOJAMIENTO COLECTIVO.

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectivos (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.) de superficie construida inferior a 750 m². No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc., que se consideran en el correspondiente capítulo.

Artículo 3.37.—CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, a residencia comunitaria y las viviendas unifamiliares (en los ámbitos que les sea de aplicación), se registrarán por las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se incluye como anexo de este plan.

En el suelo urbano clasificado con la aprobación definitiva de este plan, y por tanto no en aquel suelo urbanizable que previa transformación alcance la consideración de urbano.

Artículo 3.38.—ESPACIO LIBRE PRIVADO.

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación del presente plan, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta o según alineaciones, etc.

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

- a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.
- b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos,

trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m².

4. En cualquiera de estos casos será necesario solicitar permiso al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las citadas obras, a escala mínima de 1:200, y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

5. Cuando el uso de la zona sea el agrícola o pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo No Urbanizable.

6. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- Aparcamiento, de superficie o subterráneo.
- Deportivo.
- Cultural.

7. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y éstos podrán cambiar entre sí, pero se deberá notificar al Ayuntamiento el motivo, cuantía y nueva situación del nuevo uso o usos dados a la parcela y éste podrá denegar el derecho a cambio de uso si existiesen razones suficientes para considerarlo así.

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de espacio libre privado deberá disponer cada 50 m² o porción de plantación de un árbol de las especies autóctonas, con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

La licencia de ocupación de la edificación estará condicionada al cumplimiento de la presente condición a cuyos efectos el árbol deberá tener el porte y protección suficiente para garantizar su permanencia y longevidad.

Artículo 3.39.—EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.

1. Son los espacios edificables que resultan de la aplicación de las diferentes zonificaciones del presente plan, como los interiores de manzana de edificación según alineación, partes traseras de zonas edificadas, espacios entre bloques de vivienda colectiva alineados a la calle, etc.

2. Serán edificables en planta baja, con ocupación del 100% de la parcela, con las condiciones de edificación (altura, iluminación, etc.) aplicables a las plantas bajas de la edificación propia de la zona en que se sitúe.

Artículo 3.40.—APARCAMIENTO.

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Cumplirán las condiciones generales establecidas para el aparcamiento en las Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, en lo referente a las plazas, accesos, vías interiores, ventilación, cuantía, etc.

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda de superficie útil inferior a 80 m², y una plaza más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad, sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al uso.

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.

La utilización del sótano o semisótano para otros usos (terciario, instalaciones, equipamientos, etc.) nunca supondrá una limitación o reducción en la dotación mínima de plazas exigidas para un edificio.

SECCION QUINTA. USOS TERCARIOS

Artículo 3.41.—HOSTELERO.

1. Edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

- a) Grado 1: Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.
- b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.
- c) Grado 3. Discobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (según alineaciones y trama urbana tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Sólo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.42.—HOTELERO.

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, apartamentos turísticos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

- a) Grado 1: Hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.
- b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, ésta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o por cada dos plazas, a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (según alineaciones y trama urbana tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas u operaciones similares tendentes a permitir su división y venta en partes.

Artículo 3.43.—COMERCIAL.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

- a) Grado 1: Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.
- b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-

CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en suelo urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (según alineaciones y trama urbana tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de 15 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

5. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

6. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

7. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m² se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500.

8. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

Sólo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

9. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3 m.

10. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m², requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente.

Artículo 3.44.—OFICINAS.

1. Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

- a) Grado 1: Establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.
- b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en suelo urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (según alineaciones y trama urbana tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

5. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de oficinas se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

6. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

7. Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 3.45.—*ESPECTACULOS.*

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en suelo urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (según alineaciones y trama urbana tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

3. Sólo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.46.—*CAMPAMENTO DE TURISMO.*

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, etc.

La edificación se desarrollará en planta baja, con una altura de 4 m. al alero y 8 m. a la cumbre.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por el Principado de Asturias para Campamentos Públicos de Turismo y la restante normativa específica.

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.47.—*DEFINICION*

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Artículo 3.48.—*CONDICIONES GENERALES.*

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como modificación puntual de planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera modificación de planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en el plan, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m. de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m., obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este plan, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES.

Artículo 3.49.—*CONCEPTO Y CONDICIONES.*

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corres-

ponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colecti-

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.50.—*DEPORTIVO.*

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, piscinas, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Artículo 3.51.—*RELIGIOSO.*

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, cementerios, etc.

Artículo 3.52. *CULTURAL*

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Artículo 3.53.—*ENSEÑANZA.*

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Artículo 3.54.—*SANITARIO-ASISTENCIAL.*

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Artículo 3.55.—*ADMINISTRATIVO.*

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc. Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas cuartel, residencias de ancianos, centros de empresas, oficinas de empleo, etc.

Artículo 3.56.—*INFRAESTRUCTURAS.*

Corresponde a aquellos elementos y edificios al servicio de las infraestructuras urbanas, como estaciones de bombeo, depuradoras, gasolineras, centros de transformación, centros de datos, centrales telefónicas, etc.

Artículo 3.57.—*DE RESERVA.*

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este plan.

La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional estará sometido a informe previo de la CUOTA.

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

Artículo 3.58.—*CLASIFICACION.*

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- a) Cuarteles y cárceles.
- b) Mataderos.
- c) Cementerios.
- d) Vertederos.

Artículo 3.59.—*CUARTELES Y CARCELES.*

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de dotaciones.

Artículo 3.60.—*MATADEROS.*

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 3.61.—*CEMENTERIOS.*

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este plan menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Real Decreto de 20 de julio de 1974), Decreto del Principado de Asturias 72/1998, de Policía Sanitaria Mortuoria y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 50 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 de población que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas 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 se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

- Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.
- Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 3.62.—*VERTEDEROS.*

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir la legislación sectorial vigente.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los depósitos al aire libre.

Se someterán a evaluación de impacto ambiental.

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquéllos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Artículo 3.63.—*CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.*

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar suelo urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. 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, con un límite de 100 m² construidos.

3. No se autorizan aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.64.—*CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.*

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

- Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
- Industrias en suelo urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.
- Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o

cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

Artículo 3.65.—*CLASIFICACION.*

Se consideran las siguientes clases:

- Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.
- Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.
- Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Artículo 3.66.—*ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.*

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquéllos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al medio rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

- Forestales..... Serrerías.
- Ganaderos Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de pienso.
- Agrícolas Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en suelo urbano de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.67.—*TALLERES ARTESANALES.*

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 600 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

4. En todos los casos la instalación no podrá tener una potencia instalada superior a 8 kW ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

5. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima.

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.68.—*TALLERES DE AUTOMOVILES.*

1. Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo o maquinaria, sea industrial o agroganadera. Son actividades clasificadas como molestas.

2. En Suelo No Urbanizable mantendrán una distancia mínima de 25 m. a la edificación más próxima.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

7. Se localizarán preferentemente en suelo urbano o urbanizable de calificación adecuada, dado su carácter molesto.

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO.

Artículo 3.69.—INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Artículo 3.70.—INDUSTRIA MEDIA.

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluíbles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en suelo urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace.

Las condiciones generales que regulan el uso son:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquéllos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m³ por trabajador.
3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.
4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².
5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m² construidos.
6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.
7. Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

Artículo 3.71.—GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante.

2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en:

- Vehículos de dos ruedas 2,5 x 1,5 m.
- Automóviles grandes 5,0 x 2,7 m.
- Automóviles ligeros 4,5 x 2,4 m.

- Industriales ligeros 5,7 x 2,7 m.

- Industriales pesados 9,0 x 3,0 m.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

4. El dimensionamiento de accesos, vías interiores, alturas libres y demás elementos se atenderá a lo dispuesto para este uso en las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este plan.

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA.

Artículo 3.72.—CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes formas:

- a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.
- b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m., salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Artículo 3.73.—GRAN INDUSTRIA.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en la presente normativa.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la CUOTA permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo 3.74.—INDUSTRIAS PELIGROSAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes normas.

5. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

7. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

Artículo 3.75.—DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

1. Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m. desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m. de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

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

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76.—*CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.*

Industrias y aprovechamientos extractivos son aquéllos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se consideran las siguientes clases:

- a) Explotaciones a cielo abierto. Excavaciones para la extracción de minerales, la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- b) Explotaciones subterráneas. Excavaciones para la extracción de minerales en galería subterránea. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Artículo 3.77.—*EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO.*

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

- a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.
- b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.
- c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una explotación a cielo abierto llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

Artículo 3.78.—*EXPLOTACIONES SUBTERRANEAS.*

1. Se cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

2. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/1982, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

3. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.

4. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

5. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las explotaciones a cielo abierto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 3.79.—*ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.*

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

Artículo 3.80.—*EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.*

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras y por la normativa propia de la gran industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. Se incluyen en este apartado las plantas de hormigones que aprovechen los materiales propios de la cantera.

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1.—*DEFINICION.*

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

- a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.
- b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.
- c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.
- d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.
- e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.
- f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Artículo 4.2.—*DELIMITACION*

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías, de manera concreta las carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas locales:

- a) Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento.
- b) Vías rurales: Los viales interiores a los núcleos rurales.
- c) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Artículo 4.3.—*ZONIFICACION FUNCIONAL.*

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal y en concreto a la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Los terrenos incluidos dentro de los márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y no urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de este plan y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

- a) Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmote o, en su caso, de los de sostenimiento.
- b) Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a

una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

- c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Artículo 4.4.—CONDICIONES DE USO.

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- A autorización del organismo titular de la carretera.
- A licencia municipal si se trata de edificaciones.

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.
- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.
- Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.
- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre.

Usos autorizables:

- A autorización del organismo titular de la carretera en SNU.
- A licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección.

Usos autorizables:

- A autorización del organismo titular de la carretera en SNU.
- A licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Artículo 4.5.—CONDICIONES TECNICAS.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias y en las Instrucciones Técnicas que al efecto dicten los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con arreglo a las normas de "accesos a las carreteras del estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio" dictadas por el Ministerio de Fomento y demás condiciones establecidas por el organismo titular de la carretera, previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm². Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Artículo 4.6.—PUBLICIDAD.

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este plan.

Artículo 4.7.—CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: La línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.

- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: La línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.

- Variantes o carreteras de circunvalación: La línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

- Carreteras regionales, comarcales y locales: La línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m. respectivamente del borde de la carretera.

- Caminos: Se prohíben construcciones a menos de 5 m. del eje o 1 m. del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

- Conforme al artículo 13, apartado 1 de la Ley de Defensa y Ordenación de las Carreteras del Principado los cierres en la zona de dominio público sólo se podrán autorizar en los siguientes supuestos:

- Cuando exista un talud de desmonte de más de un metro y a partir de su borde exterior.
- No existiendo talud de desmonte superior a un metro, cuando el cierre sea absolutamente diáfano y se sobrepase un metro la arista exterior de la explanación.

Excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras locales el cierre en precario a partir de la arista exterior de la explanación.

- Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en la vía pública.
- En todo caso deberá cumplirse las exigencias que se recogen en el párrafo siguiente y será de aplicación sus prohibiciones.

- Conforme al artículo 13, apartado 2, de la Ley de Defensa y Ordenación de las Carreteras del Principado podrán efectuarse en la zona de servidumbre cierres de seto vivo o de fábrica, diáfanos, atendiendo a las exigencias de visibilidad y seguridad que han de quedar siempre garantizadas, a salvo de las limitaciones derivadas de la aplicación de la normativa urbanística o de cualquier otra regulación sectorial. En ningún caso serán autorizables cierres con alambre de espino, ni la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de las finalidades de servicio a la carretera.

- Conforme al artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras en el caso de coincidencia de zonas la ordenación se realizará conforme a los siguientes puntos:

- Donde, por muy grande que sea la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.
- Donde las líneas límite de la edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro en intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

Artículo 4.8.—CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

- Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9.—DEFINICION.

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Artículo 4.10.—DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como dotaciones de ámbito municipal o supramunicipal.
2. Sistemas locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos de población.

Artículo 4.11.—CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos:
 - Regeneración de la naturaleza.
 - Jardín urbano y áreas de juegos.
 - Areas peatonales.
 - Campos y pistas deportivas al aire libre.
 - Aparcamiento.
2. Usos autorizables:
 - Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
 - Edificaciones deportivas, especialmente las vinculadas a la náutica.
3. Usos prohibidos:
 - Todos los demás.

SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12.—DEFINICION.

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Artículo 4.13.—DELIMITACION.

Las existentes, aquéllas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/Servicios Públicos-Infraestructuras. Abarca los sistemas generales y locales hasta el usuario final.

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 4.14.—CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Artículo 4.15.—RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la compañía suministradora.

Artículo 4.16.—RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm. y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS.

Artículo 4.17.—COLECTORES.

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración. De conformidad con el artículo 14.2 de la Ley 13/1986, de Defensa y Ordenación de las Carreteras del Principado, las conducciones subterráneas no podrán discurrir bajo la superficie de la calzada, cunetas ni arcenes de las carreteras.

Todo ello salvo los imprescindibles cruces de carreteras derivados de las condiciones de los servicios anteriormente señalados, los cuales podrán autorizarse por la Consejería competente en materia de obras públicas previa fijación de las condiciones técnicas de ejecución y seguridad.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l./m² como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5 - 3,0 m./seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m³ para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y hormigón armado para las restantes.
- Sección mínima de alcantarilla: Diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40 x 40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Artículo 4.18.—ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA.

Artículo 4.19.—*COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.*

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal, se ajustarán a las condiciones generales de estética y edificación de este plan, debiendo guardar en todo caso armonía con el entorno e integrarse en él.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta y media tensión por suelo urbano, suelo urbanizable y núcleo rural.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública o espacios libres públicos y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

En suelo urbano las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm. y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

Artículo 4.20.—*SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS.*

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m.:

$$D = 1,5 + V/150$$

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m.:

$$D = 3,3 + V/150$$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m.:

$$D = 3,3 + V/100$$

Artículo 4.21.—*ALUMBRADO PUBLICO.*

Para suelo urbano se cumplirá:

- Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.
- Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.
- Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux.

Artículo 4.22.—*SERVIDUMBRES URBANAS.*

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. CATALOGO URBANISTICO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.—*DEFINICION.*

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, económicos, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

Artículo 5.2.—*OBJETIVOS.*

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

4. De acuerdo con el artículo 60 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, en caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las determinaciones del Planeamiento prevalecerán las del Catálogo.

Artículo 5.3.—*CATALOGO URBANISTICO Y SU MODIFICACION.*

1. Constituyen el Catálogo Urbanístico los monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos.

2. Se incluyen en el Catálogo Urbanístico los siguientes elementos en los inmuebles:

- Los inmuebles y elementos declarados Bien de Interés Cultural y sus respectivos entornos.
- Los elementos pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.
- Todos aquellos elementos e inmuebles con interés etnográfico, arqueológico, industrial y los de cualquier otra naturaleza que merezcan conservación y defensa.

3. El Catálogo Urbanístico incorpora una ficha pormenorizada de los edificios y elementos en él incluidos con los grados superiores de protección, los niveles integral y parcial. Para la correcta interpretación de la catalogación los elementos y edificios protegidos con los niveles integral y parcial se grafían en la totalidad de los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, tanto de Suelo Urbano como en los Núcleos Rurales o el Suelo No Urbanizable.

4. El Catálogo que contiene este plan podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos o para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio o de Medio Ambiente, según corresponda.

5. Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), por inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o en la Carta Arqueológica de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este Plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los servicios competentes en las materias respectivas.

Artículo 5.4.—*EFFECTOS DE LA CATALOGACION.*

1. La inclusión de un elemento, inmueble o ámbito en el Catálogo Urbanístico supone la exclusión del mismo del régimen general definido en el Plan General de Ordenación, y la asignación de una serie de derechos y obligaciones singulares.

2. El Catálogo Urbanístico establece aquellas intervenciones elementos catalogados, o en sus entornos, que deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe vinculante favorable de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura. La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

3. La protección de los edificios y elementos con nivel de protección integral y parcial abarca asimismo a la parcela que lo soporta, que no podrá ser objeto de segregación sin informe vinculante favorable de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.5.—*AYUDAS A LA PROTECCION.*

La corporación municipal facilitará, en la medida que le sea posible, la participación de las escuelas-taller de oficios para la rehabilitación y recuperación de estos edificios y podrá establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Artículo 5.6.—*EXCLUSION DE OTROS REGIMENES.*

La inclusión de elementos en este Catálogo Urbanístico implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este plan.

La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

Artículo 5.7.—*DEBER DE CONSERVACION.*

1. La consideración de edificios o elementos como protegidos comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a. De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b. De la administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

2. La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 5.8.—*RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS.*

No podrán ser objeto de derribo total o parcial elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico. Se exceptúan las intervenciones de urgencia que deban realizarse para evitar daños a las personas o a otros bienes, que deberán en todo caso contar con autorización de la Consejería de Cultura. En todo caso no es autorizable la eliminación de partes de un bien, excepto en el caso de que conlleven la degradación del mismo o que la eliminación permita una mejor interpretación histórica o arquitectónica, debiendo en todo caso documentarse las partes que deban ser eliminadas.

Las citadas actuaciones de urgencia precisarán informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados.

Los inmuebles integrantes de jardines, conjuntos, vías o sitios históricos, zonas arqueológicas o entornos de protección de los mismos y de los monumentos, se registrarán a estos efectos por lo que establezca el instrumento de planeamiento elaborado al efecto, en su defecto, a falta de uno vigente, sólo se podrá permitir el derribo si así lo autoriza previamente la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.—*OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.*

1. Se consideran obras preferentes aquéllas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

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

3. La ejecución de las obras con consideración de preferentes se considera condición necesaria para la concesión de cualquier licencia de obra mayor en el elemento.

Artículo 5.10.—*PROTECCION DE USOS.*

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso hotelero, en aquellos grandes palacios rurales existentes en el municipio, en concreto los calificados como gran finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina. En todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Artículo 5.11.—*PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISTICO.*

1. Los términos de la declaración de un elemento o inmueble como Bien de Interés Cultural prevalecen sobre los instrumentos de planeamiento que afecten al mismo.

2. Los estudios de detalle u otro tipo de planeamiento de desarrollo del propio plan protector, y los proyectos de urbanización, requerirán informe favorable de la Consejería de Cultura, en las mismas condiciones. Esta exigencia se extiende también a los instrumentos de ordenación del territorio y planes de ordenación de recursos naturales en los que se vean afectados estos mismos bienes.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior de este artículo deberá aplicarse de la misma forma a las zonas afectas por la delimitación de entorno de un monumento, y en los suelos calificados como gran finca, en los términos que para ellos se indica en este plan.

SECCION SEGUNDA. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO URBANISTICO

SUBSECCION PRIMERA. BIENES DE INTERES CULTURAL.

Artículo 5.12.—*DEFINICION.*

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural aquellos bienes más relevantes del patrimonio cultural de Asturias que por su valor singular, se declaren como tales mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.

Los bienes inmuebles de declaran de interés cultural de acuerdo con la siguiente clasificación.

- a) Monumento.
- b) Conjunto Histórico.
- c) Jardín Histórico.
- d) Sitio Histórico.
- e) Zona Arqueológica Vía Histórica.

Artículo 5.13.—*REGIMEN DE PROTECCION DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL.*

1. Los Bienes de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específica previsto en Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural y legislación estatal aplicable. Todas las intervenciones que se realicen sobre los mismos o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Cultura y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo las obras en jardines, conjuntos, vías y sitios históricos, zonas arqueológicas, y en entorno de monumentos cuando haya sido aprobado por la Consejería de Cultura y los ayuntamientos correspondientes un Plan Especial de protección u otro instrumento de planeamiento, en los términos señalados en el artículo 55 de la Ley, y siempre que se trate de obras que se lleven a cabo en aplicación de lo previsto en el mismo y no se realicen directamente sobre los propios inmuebles declarados Bien de Interés Cultural a título singular.

Artículo 5.14.—*CAMINO DE SANTIAGO.*

Por Resolución de 6 de abril de 1994, de la Consejería de Educación, Cultura, Deportes y Juventud, se acordó incoar expediente para delimitar la zona afectada por la declaración de Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Ruta del Interior y Ruta de la Costa).

En el artículo que dicha resolución desarrolla se indica literalmente:

- “Incoar expediente para delimitar la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Ruta del Interior y Ruta de la Costa), declarado por Decreto 2244/1962, de 5 de septiembre.”
- “Las llamadas Ruta del Interior y Ruta de la Costa recorren la Comunidad del Principado de Asturias afectando a los concejos y núcleos de población que se publican en el anexo de la presente resolución.”
- “La delimitación del entorno del conjunto histórico se define por una banda de 100 metros a cada lado de los distintos itinerarios rurales. En los itinerarios urbanos afectará únicamente a las parcelas colindantes al camino. Esta modificación podrá ser modificada por Planes Especiales que se redacten al efecto.”
- “Hacer saber a los Ayuntamientos afectados que según lo dispuesto en los artículos 11, 16 y 23 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, no podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra en las zonas afectadas por esta resolución sin la probación previa de esta Consejería.”

Artículo 5.15.—*INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO.*

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo la totalidad de los BIC existentes, tanto declarados como incoados, así como sus correspondientes entornos de protección.

En aquellos casos concretos en los que no existe una delimitación previa de entorno de protección se propone a través del presente Catálogo Urbanístico una delimitación de los mismos.

El Catálogo Urbanístico asigna el nivel de protección integral a la totalidad de los Bienes de Interés Cultural existentes.

SUBSECCION SEGUNDA. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

Artículo 5.16.—*INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.*

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural se crea el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias como instrumento para la salvaguardia de los bienes en él incluidos. De él formarán parte los bienes muebles e inmuebles que tengan en grado notable algún valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, documental, bibliográfico o cualquier otra naturaleza cultural y deban ser especialmente preservados y conocidos, salvo en aquellos casos en los que proceda su declaración como Bienes de Interés Cultural.

Los bienes inmuebles pueden ser inventariados singularmente o formando agrupaciones o conjuntos, continuos o dispersos.

En la inclusión de un inmueble en el Inventario de Patrimonio Cultural se podrá limitar la aplicación de las normas de protección a alguna de las partes que lo componen, cuando las restantes carezcan de interés cultural. Así mismo se podrán considerar como parte de un inmueble o espacio físico, a efectos de protección, bienes muebles que contribuyan de forma significativa a sus valores culturales.

Artículo 5.17.—*BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO.*

1. Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes a los que a continuación se hace referencia quedan incluidos de forma genérica en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias y en los correspondientes Catálogos Urbanísticos.

- a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aún cuando se encuentren en estado de ruina.
- b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea. La inclusión de edificaciones sólo podrá efectuarse pasados 30 años de su construcción, salvo que cuente con autorización expresa de su propietario.
- c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de las ánimas cruceros, cruces señales religiosas erigidas con anterioridad a 1900.
- d) Los edificios de mercados, plazas de toros y salas de espectáculos construidos con anterioridad a 1960.
- e) Los espacios en que se presuma la existencia de restos arqueológicos significativos.
- f) Los testimonios reseñables de la historia industrial de la región.
- g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, por ser de construcción anterior a 1850. Las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigos de pastores y ganado con cubierta de piedra, los molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional.
- h) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior a 1950.
- i) Las colecciones notables de titularidad pública o privada de fotografía, zoología, botánica, bienes de interés arqueológico, paleontológico, documental, artístico, etnográfico, bibliográfico, mineralógico o relacionados con la historia de la industria a la tecnología, incluyendo las filatélicas y numismáticas.
- j) Las obras de arte pertenecientes a los entes públicos y eclesiásticos.
- k) Los instrumentos musicales, las inscripciones y los sellos grabados de factura anterior a 1900.
- l) Bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

Artículo 5.18.—*INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO.*

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo de Aller fichas pormenorizadas de los elementos e inmuebles incluidos de forma genérica en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias. Parte de este listado de procede del IPAA, VOP-YEPS, EXPMIER, de la catalogación de bienes del FFCCV-A y los restantes han sido seleccionados expresamente por el presente documento.

El grado de protección asignado a cada uno de los elementos e inmuebles está definido de forma pormenorizada en la correspondiente ficha del Catálogo Urbanístico.

La existencia de un bien cuyas características este recogida en la descripción de elementos incluidos en el Inventario, según el artículo 5.3, y que no haya sido incluido expresamente en el Catálogo Urbanístico no exceptúa al mismo del régimen de protección, siendo necesario informe vinculante previo a cualquier intervención por parte de la Consejería de Cultura.

Los elementos e inmuebles que conforme al artículo 5.3 deberían estar incluidos en el Catálogo, pero cuya inclusión ha sido expresamente autorizada por la Consejería de Cultura durante la redacción del mismo se incorporan como anexo en dicho Catálogo.

SUBSECCION TERCERA. JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES.

Artículo 5.19.—*PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS.*

Se define como tal, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

Artículo 5.20.—*PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES.*

El Catálogo Urbanístico incluirá los Espacios Naturales Protegidos ya declarados así como aquellas áreas que por sus espaciales características sean objeto de una protección particular por parte del PGO, asignando a las mismas una protección singular respecto a las asignadas de forma genérica a través de las diferentes calificaciones del SNU.

Se incluyen asimismo en el Catálogo Urbanístico elementos vegetales que bien por su singularidad botánica, sus dimensiones o antigüedad se consideran dignos de protección. Estos elementos pueden presentarse como ejemplares aislados o bien formando comunidades.

SUBSECCION CUARTA. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y PALEONTOLOGICO.

Artículo 5.21.—*DEFINICION.*

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural forman parte del Patrimonio Arqueológico de Asturias todos aquellos bienes, localizados o no, cuyo estudio mediante el uso de una técnica arqueológica pueda proporcionar información histórica significativa.

Artículo 5.22.—*CARTA ARQUEOLOGICA DE ASTURIAS.*

La Consejería de Educación y Cultura documentará el conjunto de las zonas protegidas, aún con efectos preventivos, por su interés arqueológico, delimitando su extensión, recogiendo los usos del suelo, normas de protección y cautelas que afecten a las mismas. Dicha información, que será difundida con las cautelas adecuadas a su naturaleza, constituirá la Carta Arqueológica.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afectación a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.23.—*INTERVENCION POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS.*

En los casos en que se haga necesaria una actuación arqueológica como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a lugares donde se conozca o se presume la existencia de restos arqueológicos, corresponderá al promotor de las mismas la presentación y ejecución de un proyecto arqueológico adecuado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Principado de Asturias de Patrimonio Cultural.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo de dichas áreas será obligatoria la emisión de informe de la administración competente según la legislación de patrimonio, precedido de la oportuna excavación arqueológica que investigará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente. Previa conformidad de la Comisión de Patrimonio podrá otorgarse licencia urbanística para la ejecución de las obras precisas para poder acometer la excavación arqueológica.

En los lugares no reflejados en los planos a que se refiere el párrafo anterior en los que aparezcan indicios suficientes de la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, se notificará inmediatamente a la Consejería competente para la valoración de los mismos y la adopción de las medidas correspondientes con arreglo a la legislación de patrimonio.

El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la finalización de los trabajos, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas a la situación y conservación de los mismos.

Artículo 5.24.—*SUSPENSION CAUTELAR DE OBRAS.*

1. Si durante la ejecución de obras, cualquiera que sea su naturaleza, se hallan restos con presunto valor arqueológico, el promotor, el constructor, la dirección facultativa de la obra o los responsables de la misma paralizarán los trabajos, adop-

tarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán inmediatamente su descubrimiento a la Consejería de Cultura y al Ayuntamiento.

2. En el plazo de un mes a contar desde la comunicación, la Consejería de Educación y Cultura resolverá a favor de la incoación de expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o a favor de la continuación de las obras, acompañada, en su caso, del oportuno seguimiento arqueológico.

3. Cuando se trate de obras realizadas en virtud de licencias municipales con ajuste a la legalidad, el Principado de Asturias colaborará con el Ayuntamiento en la financiación de las indemnizaciones que eventualmente se pudieran derivar para estos del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 5.25.—DESCUBRIMIENTO DE BIENES ARQUEOLOGICOS.

Los descubrimientos de bienes con valor arqueológicos hechos por azar y los de carácter singular producidos como consecuencia de la realización de actividades arqueológicas se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, sin que se pueda dar conocimiento público de ellos antes de haber informado a dicha administración.

Artículo 5.26.—AUTORIZACION DE INTERVENCIONES.

La realización de actividades arqueológicas en el ámbito territorial del Principado de Asturias precisará autorización previa y expresa de las Consejería de Cultura.

A estos efectos tendrán la consideración de actividades arqueológicas los estudios de arte rupestre, exploraciones, prospecciones, excavaciones, seguimientos, sondeos, controles y cuales quiera otras que, con remoción del terreno o sin ellas, tenga por finalidad descubrir, documentar, investigar o proteger bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.27.—INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO.

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico el mapa de yacimientos y sus entornos incluidos en la Carta Arqueológica del concejo, con ubicación de los mismos en los planos de ordenación.

SUBSECCION QUINTA. PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

Artículo 5.28.—DEFINICION.

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural integran el Patrimonio Etnográfico de Asturias las expresiones relevantes o de interés histórico de las culturas y formas de vida tradicionales de los asturianos, desarrolladas colectivamente y basadas en conocimientos y técnicas transmitidos consuetudinariamente, especialmente de forma oral.

- Los lugares que conservan manifestaciones de significado interés histórico de la relación tradicional entre el medio físico y las comunidades humanas que los han habitado.
- Los lugares vinculados a tradiciones populares, ritos y leyendas especialmente significativos.
- Las construcciones que manifiestan de forma notable las técnicas constructivas, formas y tipos tradicionales de las distintas zonas de Asturias.
- Los bienes muebles e inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales y protoindustriales, a las técnicas de caza y pesca y a las actividades artesanales tradicionales, así como a los conocimientos técnicos, prácticas profesionales y tradiciones ligadas los oficios artesanales.
- Los elementos representativos del mobiliario y el ajuar domésticos tradicional, y del vestido y el calzado.
- Los juegos, los deportes, la música, las fiestas, los bailes tradicionales, con sus correspondientes instrumentos, útiles y complementos.
- Los refranes, relatos, canciones y poemas ligados a la transmisión oral.

Artículo 5.29.—BIENES INCLUIDOS.

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes a los que a continuación se hace referencia deben quedar incluidos en los correspondientes Catálogos Urbanísticos.

- Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.
- Edificaciones de cubierta vegetal.
- Ferrerías antiguas. Molinos mazos y batanes.
- Ermitas, capillas, capillas de las ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.
- Conjuntos de refugios de ganado y pastores de lata montaña.
- Llagares antiguos de sidra y vino.
- Lavaderos y fuentes de factura tradicional.
- Puentes de piedra de factura tradicional.

- Espacios destinados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados en su entorno.

Artículo 5.30.—REGIMEN DE PROTECCION.

La protección del patrimonio etnográfico podrá llevarse a cabo a través de la declaración como Bien de Interés Cultural de los bienes que lo integran, de su inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, o en los Catálogos Urbanísticos de protección, y mediante la aplicación en cualquier caso de las normas específicas contenidas en la Ley de Patrimonio Cultural o que desarrollen sus principios a través de la normativa urbanística, medio ambiental o de cualquier otra naturaleza que establezcan las administraciones públicas.

Artículo 5.31.—PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES ETNOGRAFICO.

1. El Principado de Asturias y el Ayuntamiento procederán al estudio completo de los elementos de la arquitectura tradicional que individualmente tengan interés cultural o contribuyan de forma sustancial a configurar espacios que en conjunto lo tengan y su inclusión en Catálogos Urbanísticos de protección, o la aplicación de alguna de las restantes figuras de protección contempladas en la Ley de Patrimonio Cultural. De esta forma se actuará en el caso de elementos que se encuentren en estado de ruina con objeto de promover su recuperación.

2. Cuando se produzca estado de ruina, manifiesto abandono por un periodo superior a diez años, de elementos de interés etnográfico que hayan sido objeto de protección, el Ayuntamiento tendrá la facultad de proceder a su expropiación. Efectuada la misma se podrá realizar su transmisión a particulares, instituciones o entidades que se comprometan a garantizar la conservación de los bienes culturales. La misma facultad tendrá el Principado de Asturias cuando se trate de bienes declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

Artículo 5.32.—HORREOS Y PANERAS.

Los hórreos y paneras han sido declarados genéricamente Bien de Interés Cultural, según Decreto 449/1973, de 22 de febrero, por el que se colocan bajo la protección del estado los hórreos y cabazos existentes en Asturias y Galicia.

La protección de los hórreos, paneras, molinos y demás elementos o conjuntos del patrimonio etnográfico estará a lo determinado por la Ley de Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. Conforme a esta Ley la situación legal de los hórreos es la siguiente:

- Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, aunque se pretenda ubicarlos en la misma parcela, debiendo ser autorizada por la Consejería de Cultura cualquier actuación sobre los mismos.
- Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas, por formar conjuntos, o en todos caso por ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la disposición transitoria de la Ley 1/2001.
- Los de construcción anterior 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral tal y como se contempla en la legislación urbanística.

No se permitirá el uso de hórreos y paneras como vivienda, y en todos los casos su instalación precisa la existencia previa de una vivienda próxima vinculada.

Los hórreos, paneras y cabazos de nueva factura deberán adecuarse a los materiales y características constructivas y morfológicas tradicionales de estas edificaciones en la zona correspondiente. Reglamentariamente el Principado regulará dicho aspecto, contemplando la diversidad tradicional de tipos en los distintos concejos.

No se podrá autorizar la construcción de cierres perimetrales totales o parciales a partir de sus soportes, ni la construcción de edificaciones adosadas a los mismos.

Con excepción de los casos en que, por razones de fuerza mayor, exista autorización al respecto de la Consejería de Cultura, no se podrá realizar sobre ellos más intervenciones que las de conservación y restauración que se efectuaren en, todo caso, utilizando los materiales tradicionales que correspondan a su tipología.

Artículo 5.33.—INCLUSION EN EL CATALOGO URBANISTICO.

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo fichas pormenorizadas de los elementos e inmuebles protegidos de forma genérica por la Ley de Patrimonio de Asturias por pertenecer al Patrimonio Etnográfico.

El grado de protección asignado a cada uno de los elementos e inmuebles está definido de forma pormenorizada en la correspondiente ficha del Catálogo Urbanístico. De manera genérica a los molinos hidráulicos así como a hórreos y paneras de más de 100 de antigüedad se les asigna un nivel de protección integral.

La existencia de un bien cuyas características este recogida en la descripción de elementos del Patrimonio Etnográfico, según el artículo 5.33, y que no haya sido incluido expresamente en el Catálogo Urbanístico no exceptúa al mismo del régimen de protección, siendo necesario informe vinculante previo a cualquier intervención por parte de la Consejería de Cultura.

Los elementos e inmuebles que conforme al artículo 5.33 deberían estar incluidos en el Catálogo, pero cuya inclusión ha sido expresamente autorizada por la Consejería de Cultura durante la redacción del mismo se incorporan como anexo en dicho Catálogo.

SUBSECCION SEXTA. PATRIMONIO EDIFICADO TRADICIONAL.

Artículo 5.34.—DEFINICION.

Se incluyen en esta categoría la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral o parcial.

Se trata de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. construidas con sistemas constructivos tradicionales que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

Artículo 5.35.—INCLUSION EN EL CATALOGO.

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo fichas pormenorizadas de los elementos e inmuebles más relevantes pertenecientes al patrimonio edificado tradicional, si bien se considera de manera genérica que todos los edificios tradicionales han de considerarse incluidos en el Catálogo y por tanto dignos de protección.

El grado de protección asignado a cada uno de los elementos e inmuebles está definido de forma pormenorizada en la correspondiente ficha del Catálogo Urbanístico.

Los elementos e inmuebles pertenecientes al patrimonio edificado tradicional que no estén incluidos con ficha pormenorizada en el Catálogo Urbanístico están protegidos de forma genérica con el nivel ambiental.

SECCION TERCERA. NIVELES DE PROTECCION

Artículo 5.36.—ASIGNACION DEL NIVEL DE PROTECCION.

El grado de protección correspondiente a cada elemento incluido en el Catálogo Urbanístico es el asignado en la ficha pormenorizada.

Aquellos elementos protegidos de forma genérica por la Ley de Patrimonio de Asturias, bien incluidas en el Inventario de Patrimonio Cultural, y que no hayan sido recogidos con ficha pormenorizada en el presente Catálogo Urbanístico deberán solicitar informe de la Comisión de Patrimonio de Asturias, previo a la solicitud de licencia municipal, siendo este el encargado de asignar el correspondiente nivel de protección.

Los elementos e inmuebles pertenecientes al patrimonio edificado tradicional que no estén incluidos con ficha pormenorizada en el Catálogo Urbanístico están protegidos de forma genérica con el nivel ambiental.

Artículo 5.37.—PROTECCION INTEGRAL.

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se encuentran incluidos en este nivel de protección los Bienes de Interés Cultural así como los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

Artículo 5.38.—PROTECCION PARCIAL.

En la categoría parcial se protege la apariencia exterior del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación u ocupación del espacio, tanto interior como exterior.

Al igual que ocurre en el caso anterior la dificultad en el acceso a estos edificios hace muy dificultosa la catalogación previa de los elementos a proteger, por lo que la intervención en edificios con objeto de rehabilitación y reestructuración deberá de ser aprobado por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.39.—PROTECCION AMBIENTAL.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos protegidos.

Artículo 5.40.—TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.

f) Obra nueva.

2. Son obras de conservación aquéllas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3. Son obras de restauración, aquéllas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, podrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas principales, apertura de patios interiores, de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, la ocupación de patios interiores, con el mantenimiento en todos los casos de los forjados originales. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de protección integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este plan.

SUBSECCION PRIMERA. PROTECCION INTEGRAL.

Artículo 5.41.—OBRAS PERMITIDAS.

1. En edificios con protección integral, serán obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras pueda afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

Los edificios declarados Bien de Interés Cultural, así como en los hórreos, paneras, molinos e ingenios hidráulicos cualquier intervención que no sea la mera conservación con mantenimiento de la totalidad de las características existentes de la edificación tendrá la consideración de obra autorizable.

2. Tienen consideración de autorizables las obras de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a los nuevos usos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos. Serán igualmente autorizables obras de ampliación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes.

3. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la protección integral.

4. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

5. Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquéllas que adapten su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos o disonantes.

6. La construcción de edificaciones de nueva planta en el interior de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección integral, así como en aquéllas calificadas como gran finca, deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura, con las condiciones establecidas en la ordenanza particular.

7. La segregación de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección integral, deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.42.—DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia para aquellas obras con la consideración de permitidas, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.
- Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

Artículo 5.43.—DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1. En los casos de obras con la consideración de autorizables, será necesaria la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será necesariamente más completa, incluyendo además de la documentación detallada en el artículo anterior la siguiente:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.
- Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
- Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

Artículo 5.44.—PROYECTO TECNICO EN LOS BIENES DE INTERES CULTURAL.

1. La realización de obras mayores e intervenciones de conservación o restauración en Bienes de Interés Cultural precisará la elaboración de un proyecto técnico.

2. Los proyectos técnicos incluirán como mínimo la identificación del bien, el diagnóstico de su estado, la documentación gráfica de los estudios previos y su entorno o contexto, la propuesta de actuación desde el punto de vista técnico y económico y la descripción de la técnica y materiales a utilizar. En los casos que reglamentariamente se señalen deberán ir acompañados de estudios complementarios, históricos, arqueológicos o de otra naturaleza. La redacción de proyectos, la dirección de obras y restantes intervenciones, y en su caso los estudios complementarios, deberán efectuarse por técnico competente.

3. Al término de las actuaciones el técnico director de las obras o intervenciones presentará a la Consejería de Cultura un informe detallado sobre la ejecución de las mismas.

4. Quedan exceptuadas del requisito de proyecto técnico las actuaciones de emergencia que resulte necesario realizar en caso de riesgo grave para las personas o los bienes. La situación de emergencia deberá acreditarse mediante informe suscrito por profesional competente que será puesto en conocimiento de la Consejería de Cultura antes de iniciar las actuaciones. Al término de la intervención deberá presentarse informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados. Las intervenciones de emergencia se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, reponiéndose los elementos retirados al término de las mismas.

SUBSECCION SEGUNDA. PROTECCION PARCIAL.

Artículo 5.45.—OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCION PARCIAL.

1. Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras puedan afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

2. Se consideran con carácter autorizable, las obras de rehabilitación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes. Se considera igualmente autorizable la reestructuración del edificio, siempre y cuando la documentación complementaria constatare con claridad la falta de interés de interior del mismo.

Se consideran igualmente autorizables las obras de reestructuración en fachadas laterales exceptuándose de la mismas aquellos elementos que se cataloguen expresamente en las fichas.

Serán igualmente autorizables obras de ampliación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes, de aquellos edificios que se cite expresamente en la ficha pormenorizada.

3. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la protección estructural.

4. Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquéllas que adapten su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos, así como aquéllas detalladas expresamente en la ficha de catalogación.

5. La construcción de edificaciones de nueva planta en el interior de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección parcial deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

6. La segregación de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección parcial deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.46.—DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de conservación, restauración, y consolidación, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- Alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas.
- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

Todos estos documentos se ajustarán en su contenido, extensión y profundidad a la magnitud de la obra a realizar, pudiendo resultar innecesarios algunos de ellos.

Artículo 5.47.—DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1. En los casos de obras de rehabilitación, reestructuración interior y de fachadas laterales y ampliación será necesaria la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será más completa, documentando no solo el exterior de la edificación sino también el interior a fin de proteger aquellos elementos de interés no catalogados expresamente en las fichas:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.
- Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.
- Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.
- Aquellas actuaciones que afecten al interior de un edificio con protección estructural deberán de incluir un levantamiento completo del interior del mismo, así como fotografías de los espacios comunes, núcleos de comunicaciones verticales y elementos singulares.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SUBSECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 5.48.—EDIFICIOS INCLUIDOS.

En esta categoría se incluyen la totalidad de los edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de pie-

dra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral o parcial.

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuales se considera necesario conservar.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

Se prohíbe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela. Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones situadas fuera de las alineaciones exteriores de parcela en suelo urbano, o aquellas que invadan o reduzcan la anchura de los viales o en general sean limitativos del interés público.

Artículo 5.49.—DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

1. Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

2. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

SECCION CUARTA. CRITERIOS DE INTERVENCION EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.50.—CRITERIOS GENERALES.

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

2. La ponderación de la necesidad de reestructuración se hará sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y razones de salubridad, higiene y seguridad.

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas sólo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Artículo 5.51.—CRITERIOS DE INTERVENCION EN BICS Y EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCION INTEGRAL.

1. Se respetará el interés que motivó la declaración en la conservación, recuperación, restauración y utilización del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse la

utilización de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación al uso y para valorar determinados elementos o épocas.

2. Se conservarán las características tipológicas de ordenación espacial, volumétrica y morfológicas del bien, y en lo posible técnicamente, los procesos constructivos, texturas y acabados.

3. La reconstrucción total o parcial del bien quedará prohibida, excepto en los casos en los que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No están afectadas por esta prohibición las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación. Del mismo modo, no están afectadas las que, previa autorización de la Consejería de Cultura e informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural, se realicen para corregir los efectos del vandalismo, catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.

4. No es autorizable la eliminación de partes del bien, excepto en caso de que conlleven la degradación del mismo o que la eliminación permita una mejor interpretación histórica o arquitectónica, debiendo en tal caso documentarse las partes que deban ser eliminadas.

Artículo 5.52.—CONJUNTOS DE EDIFICIOS CATALOGADOS.

1. Con carácter general se prohíben las instalaciones urbanas eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, de carácter exterior, tanto aéreas como adosadas a las fachadas, que se canalizarán soterradas. Exclusivamente podrán exceptuarse de esta prohibición aquellos casos en que el soterramiento presente dificultades técnicas insalvables o pueda suponer daños para bienes de interés cultural relevante. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen del conjunto.

2. Se prohíbe la publicidad fija mediante vallas o carteles así como la que se produce por medios acústicos. No se consideran publicidad a estos efectos los indicadores y la rotulación de establecimientos existentes, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla, que serán armónicos con el conjunto.

3. Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.

4. Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana, siempre que correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

5. Los principios establecidos en este artículo se contemplarán de la misma forma, cuando sean de aplicación, en el caso de las zonas arqueológicas, las vías, los jardines y los sitios históricos.

Artículo 5.53.—CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. Los materiales de fachada serán exclusivamente la mampostería o sillería de piedra con mortero de cal y los revocos pintados, salvo existencia de otros en el edificio.
2. Las pendientes, materiales y organización de cubierta serán las originales del edificio.
3. La protección implica la limitación en la instalación en el mismo de todo tipo de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes, antenas, marquesinas, etc. Los elementos de este tipo existente habrán de eliminarse o adaptarse en el momento que sobre el edificio se realicen obras mayores o alguna intervención sobre la fachada.
4. Se prohíben las persianas enrollables exteriores y las contraventanas exteriores tipo "suizo" de protección de los huecos, debiendo emplearse técnicas tradicionales como las contraventanas interiores.
5. Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.
6. En caso de reparaciones de cubierta con aprovechamiento de teja vieja, esta se colocará como cobija y en todo caso los aleros habrán de reproducir en materiales y diseño los existentes. En caso de que se ejecute una cubierta nueva el canto de los aleros será menor a 15 cm.

7. En cualquier caso las carpinterías exteriores deberán reproducir soluciones tradicionales, en cuanto a materiales y despieces, y trazarse según los ejemplares preexistentes y en armonía con el entorno.
8. Se prohíben las particiones ficticias de vidrios. Los acristalamientos se realizarán con vidrios incoloros transparentes exclusivamente.
9. Se prohíben expresamente los acabados de fachada imitando mampostería y las soluciones que eliminen de las fachadas existentes la capa de enfoscada dejando la piedra vista. En todo caso los acabados de la fachada reproducirán los consolidados históricamente en la edificación. Se prohíbe la ejecución de zócalos, impostas o recercos, mediante el pintado, el chapado de piedra o el picado de cargas.

Artículo 5.54.—ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

En las áreas situadas en el entorno de protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

- Se aplicarán las Condiciones Particulares de Estética para Suelo No Urbanizable y Casco Antiguo, así como las de intervención en edificios tradicionales y catalogados.
- Se prohíbe en estos entornos el uso y tipología industrial, en todas sus categorías.

La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

En los entornos de protección delimitados en las declaraciones de cualquier categoría de Bienes de Interés Cultural o con posterioridad a ellas el planeamiento acordará la realización de aquellas actuaciones necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro de este espacio. Las intervenciones y los usos en estos espacios no pueden alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área, perturbar la contemplación del bien o atentar contra la integridad física del mismo. Se prohíbe cualquier movimiento de tierra que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos.

TITULO VI. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.—OBJETO.

El presente plan tiene por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el tránsito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

Artículo 6.2.—AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

- a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refiere este plan, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.
- b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3.—PAVIMENTO.

Los pavimentos destinados a los peatones y aquéllos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

Artículo 6.4.—PASOS PEATONALES.

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.
2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.
3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m. y una longitud igual a la anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percibir al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m., en que la franja en lugar de ser de 1 m. de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

Artículo 6.5.—CRUCES.

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m. con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

Artículo 6.6.—OTRAS INSTALACIONES.

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m. de ancho por 2 m. de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7.—NORMAS GENERALES.

Las condiciones generales de accesibilidad a edificios públicos se ajustarán a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias, y su Reglamento aprobado por Decreto 37/2003.

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8.—EXCEPCIONES PREVISTAS.

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

- a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso. Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m. de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm.) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1.—RED VIARIA.

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 6 m.
2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m.
3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario, y siempre con anchuras inferiores a 9 m., se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.
3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra, no podrán servir a más de 100 viviendas.
4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.
5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm. y mínima de huella de 30,0 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.
6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalente, y no declaradas expresamente fuera de ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de licencia de edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este plan.

7. En los casos en que el planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de este plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm., deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15° o dejen pasos libres superiores a 1,20 m. en el caso de espacios porticados.

9. Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos de la existencia de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, exclusivamente los señalados como tales en los planos de ordenación. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad o número de viviendas, distintas a las fijadas en este plan.

10. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del núcleo, pudiendo los propietarios proponer la entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales estarán dotadas de la totalidad de servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones de mantenimiento.

11. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos tenga un ancho superior a 2,5 m. y los servicios existentes o a instalar no se vean afectados, se preverá la colocación de arbolado, incluso en la zona destinada a estacionamiento, a fin de disciplinar la posición de los vehículos.

12. Las condiciones de pavimentación de las nuevas aceras y calzadas no deberán aplicar de manera sistemática los materiales y secciones utilizados en la actualidad, que deberán aplicarse exclusivamente a las áreas urbanas o urbanizables de

vivienda colectiva o de alta densidad y a los viarios estructurantes; las nuevas urbanizaciones deben usar soluciones imaginativas que, huyendo de la copia de las que se vienen ejecutando en la actualidad, combinen nuevas secciones de calzada (rasante continua sin bordillos, pendientes hacia el centro, etc.) con materiales más adecuados al carácter rural y tradicional de ciertos ámbitos de actuación, incluso aquellos suelos urbanizables de baja densidad (madera, adoquinados, hormigón impreso, rejillas de hormigón prefabricado con hierba, etc.).

13. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Artículo 7.2.—ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, ni de 350 litros cuando se prevea la existencia de piscinas. En zonas industriales el consumo diario mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos por hectárea.

4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Separación media entre generatrices (cm.)

Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

5. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m.; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha. urbanizada.

Artículo 7.3.—ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, excepto para viviendas unifamiliares en tanto puedan ser conectadas a la red general de saneamiento, siempre y cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyo o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.

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

4. Los proyectos de red estarán sujetos a las normas tecnológicas en vigor y, además, a las siguientes condiciones:

- a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades comprendidas entre 0,6 y 3,0 m./seg. cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m./seg. para secciones ovoides o especiales visitables.
- b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.
- c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m³, para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m³ para el resto.

- d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.
- e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.
- f) En el caso de conexión a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las normas de "accesos a carreteras del estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio".

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 7.4.—DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

- a) Red de transporte, con tensiones entre 300 y 220 kV.
- b) Red de reparto, con tensiones entre 132 y 45 kV.
- c) Red de distribución, entre 20 y 15 kV.

2. En suelo urbano el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

En suelo urbanizable se podrá autorizar el tendido aéreo en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, a partir de este momento deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén en curso de urbanización, tengan cotas de urbanización establecidas en el proyecto de urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2619/1966.

2. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: Únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m., además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Artículo 7.5.—ALUMBRADO PUBLICO.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

- Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.
- Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.
- Nivel mínimo de iluminación en travesías: 30 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas, salvo excepciones muy justificadas por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 7.6.—JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el suelo urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

3. En las áreas de edificación tradicional (áreas con calificación Vivienda Tradicional Familiar, Trama Urbana Tradicional y Gran Finca, y la totalidad del Suelo No Urbanizable, incluidos todos los núcleos rurales) se deberá prestar especial cuidado al mobiliario urbano a instalar, las papeleras, bancos, farolas, juegos infantiles, etc., deberán estar pensadas para estos espacios.

Especial mención merecen otros elementos utilizados de manera genérica, como los buzones de correos, las cabinas de teléfonos u otros similares, en este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un modelo específico diferenciado para estas áreas tradicionales, evitando los elementos estandarizados utilizados para el conjunto del estado.

Estos elementos, especialmente las cabinas, deberán permitir la coexistencia sobre cada elemento de la totalidad de operadores que puedan llegar a funcionar sobre el municipio, evitando la acumulación de elementos redundantes.

La actuación, sustitución o mejora de estos elementos conllevará la progresiva sustitución de los mismos por elementos de diseño específico, previa aprobación y homologación por el Ayuntamiento.

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1.—DEFINICION.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del municipio declaradas por este plan al margen del proceso de urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, productivos, naturales 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.

Artículo 8.2.—CATEGORIAS.

El territorio del Suelo No Urbanizable se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del plan, en las siguientes categorías:

- a) S.N.U. de Especial Protección de PORN.A.
- b) S.N.U. de Especial Protección.
- c) S.N.U. de Especial Protección de Cauces.
- d) S.N.U. de Especial Protección de Estación de Montaña.
- e) S.N.U. de Interés de Minería.
- f) S.N.U. de Interés Forestal.
- g) S.N.U. de Interés Agropecuario.
- h) S.N.U. de Interés Paisajístico.
- i) S.N.U. de Núcleo Rural.
- j) S.N.U. de Quintana Tradicional.
- k) S.N.U. de Infraestructuras de Estación de Montaña.
- l) S.N.U. de Infraestructura Viaria.
- m) S.N.U. de Infraestructuras.

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3.—S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION DE PORN.A (EP.PORN.A). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con muy importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta aquellos elementos naturales que se encuentran en el municipio y que cuentan con la calificación de Monumento Natural en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORN).

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.4.—*S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION (EP). DEFINICION. DELIMITACION.*

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta con las masas arboladas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.5.—*S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCES (EPC). DEFINICION. DELIMITACION.*

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta con los cauces de los ríos y arroyos del concejo.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.6.—*CONDICIONES DE USO S.N.U.E.P, S.N.U.E.P. CAUCES Y S.N.U.E.P. PORNA.*

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aun- que evitando aquéllos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de especial protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades, sin nueva edificación.

2. Usos autorizables:

- Aprovechamiento maderero tradicional.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.
- La apertura de nuevas pistas, para uso exclusivo forestal o ganadero, que precisará la tramitación de una evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- El cambio de uso de las quintanas tradicionales, de acuerdo con la sección quinta de este título.
- Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación. La autorización se ajustará a lo dispuesto en la Resolución número 139/5 adoptada el 19 de abril de 2001 por el Pleno de la Junta General.

3. Usos prohibidos.

Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de alta-media tensión y los parques eólicos.
- Todo tipo de edificación o infraestructura, salvo las permitidas en el punto anterior.
- La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor que cuenten con proyecto de explotación y evaluación de impacto ambiental a la aprobación inicial de este documento.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este plan. Las cabañas ganaderas existentes no podrán ser ampliadas.

Artículo 8.7.—*SNU. ESPECIAL PROTECCION DE ESTACION DE MONTAÑA (E.P.E.M.).*

1. Definición.

En la documentación gráfica se expresa con el código EPPEM.

Comprende los terrenos destinados de manera concreta a la construcción de remontes destinados a la "Estación Invernal Fuentes de Invierno" que se ha descrito en este documento, incluyendo las pistas, los remontes y cuantos elementos conformen la instalación deportiva.

2. Condiciones de uso.

La tendencia general será la del mantenimiento y mejora del estado actual, de las formaciones vegetales existentes, evitando aquéllos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas y haciendo compatible el uso como área deportiva invernal que se pretende.

3. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

4. Usos autorizables.

- Instalación y ejecución de la infraestructura propia de la estación de esquí, incluyendo remonte mecánicos, torres, cableado, sistemas de propulsión, cabinas, centros de control, cañones de nieve, balsas de agua, salas de máquinas, desmontes y rellenos, escolleras, muros, casetas de remontes, centros de transformación, etc.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.
- La apertura de nuevos viales y pistas, para uso exclusivo forestal, ganadero o de la estación invernal.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- Aprovechamiento maderero tradicional.

5. Usos prohibidos.

Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- La circulación de vehículos a motor no vinculados a las actividades tradicionales agropecuarias o a la estación de esquí.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación.

6. Intensidad de uso.

No se establecen limitaciones a la intensidad de uso de la estación de esquí, más que las propias derivadas de la protección del medio ambiente y de la afección sostenible sobre el mismo.

Todos los usos aquí incluidos llevarán su correspondiente evaluación de impacto ambiental, los usos que comporten edificación exclusivamente cuando superen los 500 m² construidos.

7. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación del PGO de Aller, se cumplirán las siguientes:

a. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

b. Parcela y frente mínimos, ocupación máxima de solar.

No se establece una cantidad precisa para estos parámetros, puesto que se considera a la totalidad del ámbito del Plan Especial como una única parcela.

c. Alineaciones, rasantes y separación entre edificios.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 5 m. de los linderos y de la alineación del vial. La separación mínima entre edificios será igualmente de 5 m.

d. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1.500 m² construidos sobre rasante.

Cada edificio tendrá una superficie máxima construida de 25 m² sobre rasante. No se consideran como edificación, a efectos de cómputo de edificabilidad, los habitáculos cerrados que forman parte de las instalaciones de remonte, en los que se aloja la maquinaria, servicios y demás componentes técnicos de los mismos.

e. Alturas.

El número de plantas máximo será una (B).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 5 m. La altura máxima de la cumbrera será de 3 m. desde el último forjado horizontal.

8. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de estética del Plan General de Ordenación de Aller, no así a las condiciones de estética establecidas para Suelo No Urbanizable.

Como criterio general se buscará la adaptación a la estética de las edificaciones tradicionales del entorno, en base a materiales de cubrición en color rojo y la piedra del lugar, si bien no habrá de copiarse miméticamente los sistemas constructivos tradicionales.

Se permite la utilización de materiales contemporáneos, como el acero cortén, el pavés, los tableros de resinas, etc. siempre que se traten de manera que no rompan radicalmente con el entorno edificado y natural.

En general las edificaciones buscarán la adaptación a las especiales condiciones topográficas del ámbito, a las fuertes pendientes del terreno, de manera que se evite la aparición de grandes diferencias de altura de edificación entre las partes altas y bajas de la pendiente del terreno, y especialmente la aparición de mayor número de plantas como consecuencia de las diferencias de cota del terreno.

En cualquier caso se someterán todos los proyectos a consideración de las administraciones autonómica y local, que habrán de dar su autorización a las condiciones estéticas.

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM).

Artículo 8.8.—*DEFINICION. DELIMITACION.*

Comprende aquellas áreas con implantación de las actividades mineras a cielo abierto.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.9.—*CONDICIONES DE USO.*

En las zonas de Interés de Minería se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

2. Usos autorizables.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades.

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de alta y media tensión.

- Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación. La autorización se ajustará a lo dispuesto en la Resolución número 139/5 adoptada el 19 de abril de 2001 por el Pleno de la Junta General.

3. Usos incompatibles.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones necesarias para la explotación minera.

4. Usos prohibidos.

- Los demás, y en especial:

- Los parques eólicos.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan. Las cabañas ganaderas existentes no podrán ser ampliadas.

Artículo 8.10.—*CONDICIONES ESTETICAS.*

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan, con las limitaciones establecidas por la propia actividad minera.

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF).

Artículo 8.11.—*DEFINICION. DELIMITACION.*

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.12.—*CONDICIONES DE USO.*

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables.

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de alta y media tensión.

- Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación. La autorización se ajustará a lo dispuesto en la Resolución número 139/5 adoptada el 19 de abril de 2001 por el Pleno de la Junta General.

3. Usos incompatibles.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor que cuenten con proyecto de explotación y evaluación de impacto ambiental a la aprobación inicial de este documento.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

4. Usos prohibidos.

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

- Los parques eólicos.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan. Las cabañas ganaderas existentes no podrán ser ampliadas.

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES AGROPECUARIO (IA).

Artículo 8.13.—*DEFINICION. DELIMITACION.*

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.14.—*CONDICIONES DE USO.*

Las zonas de Interés Agropecuario acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas, en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de alta y media tensión.

- Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
 - El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
 - Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera autonómica y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
 - Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
 - Las minicentrales solares, cuando sean sin edificación requerirán previa aprobación de estudio de implantación.
 - Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación. La autorización se ajustará a lo dispuesto en la Resolución número 139/5 adoptada el 19 de abril de 2001 por el Pleno de la Junta General.
 - Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carreteras y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
3. Usos incompatibles.
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor que cuenten con proyecto de explotación y evaluación de impacto ambiental a la aprobación inicial de este documento.
 - El resto de cambios de uso.
4. Usos prohibidos.
- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

Artículo 8.15.—CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.
- Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para núcleo rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.
- Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.
- Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.
- Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.
- En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

SUBSECCION CUARTA. S.N.U. DE INTERES PAISAJISTICO (IP).

Artículo 8.16.—DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende las áreas de mayor altitud del concejo, en las que domina la vegetación autóctona de monte bajo y las zonas escarpadas de gran visibilidad, que se considera necesario proteger por su valor paisajístico y su impacto visual desde todo el valle del río.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 8.17.—CONDICIONES DE USO.

1. Usos permitidos.
- Protección, conservación y mejora del estado natural.
2. Usos autorizables.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
 - Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
 - Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.
 - Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
 - Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación.
3. Usos incompatibles.
- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.
4. Usos prohibidos.
- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, en especial:
 - Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor que cuenten con proyecto de explotación y evaluación de impacto ambiental a la aprobación inicial de este documento.
 - Las líneas aéreas de alta-media tensión y los parques eólicos.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

SECCION TERCERA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.18.—DEFINICION. DELIMITACION.

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable de protección que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.

No se establecen diferentes categorías de núcleo rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado.

Artículo 8.19.—REGIMEN PARTICULAR DE USOS.

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos.
- Protección, conservación y mejora del estado natural.
 - Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
 - Espacio libre privado.
2. Usos autorizables.
- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.
 - Actividades terciarias, en grado 1.
 - Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
 - Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.
 - Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.
 - Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades actuales.
 - Los usos forestales, en todas sus variantes.
 - Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
 - El cambio de uso de cuadra a vivienda, con las condiciones que se establecen
 - Las minicentrales solares, cuando sean sin edificación requerirán previa aprobación de estudio de implantación. Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación.

3. Usos prohibidos.

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor que cuenten con proyecto de explotación y evaluación de impacto ambiental a la aprobación inicial de este documento.

Cualquiera de estos usos contemplados se asimilará al de vivienda a efectos de establecer sus condiciones de edificación, estética y ordenación.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

Artículo 8.20.—CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Viario estructurante.

Dentro de un asentamiento rural el viario estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales públicos interiores a los núcleos, estén o no representados en los planos a escala 1/2000 de Delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al viario estructurante interno se situarán a menos de 15 m. del borde del mismo.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario estructurante, no siendo válido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a viario, que desvirtúen el carácter del núcleo rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este plan.

2. Parcela mínima.

Se suprime la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del núcleo rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Edificabilidad.

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m²; las parcelas de superficie superior a 2.400 m² podrán incrementarla hasta 500 m²; las de superficie superior a 7.000 m² hasta 750 m²; para las que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 1.000 m². La superficie máxima permitida para uso residencial es de 500 m², limitándose a usos hoteleros y hosteleros las edificaciones de mayor superficie.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 35% de la superficie neta de parcela o 100 m².

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario se integrarán en el uso y edificación principal y computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

4. Número máximo de viviendas por parcela.

En las fincas de 1.200 m² de superficie o superiores podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares, con arreglo a la siguiente escala:

Nº parcelas/viviendas	Sup. mínima parcela original
2	1.200 m ²
3	2.400 m ²
4	4.200 m ²
5	7.000 m ²
6	10.000 m ²

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la aprobación definitiva de este plan, con posibilidad de acreditación catastral. Se prohíbe, durante la vigencia de este plan, la división sucesiva de las fincas de manera que se puedan obtener más parcelas de las que la tabla anterior permitiría para la parcela existente a la aprobación definitiva del plan, independientemente de que pueda existir una parcelación agraria, hereditaria o de cualquier otro tipo.

En estos casos la totalidad de la finca puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una porción de finca que en todo caso será superior a 600 m², constituyendo una finca física y registralmente independiente, mediante el procedimiento previsto en el título I de esta normativa para la segregación de fincas en Suelo No Urbanizable.

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m., con un círculo inscrito de 20 m., constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 20 m. lineales por cada vivienda del proindiviso.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones, cuando el resultado final sea superior a más de dos parcelas, será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Plan de Parcelación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

- a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.
- b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afectación a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

5. Tipología de edificación.

En el núcleo rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse sólo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio de más de tres edificaciones con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán edificaciones diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se prohíbe, como regla general, la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Como excepción al párrafo anterior, teniendo en cuenta las peculiaridades del núcleo rural, se permite la constitución de nuevas medianeras en aquellos casos de fincas de ancho y/o superficie reducidos cuando sea la única manera de permitir la edificación sobre las mismas, previo pacto de adosamiento elevado a escritura pública y con la condición de que la edificación presente una única medianera y ésta se ejecute con acabado de mampostería de piedra vista de tipo tradicional.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente rural, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

6. Alturas.

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m. desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

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

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Cuadras.

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

8. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para núcleo rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 10, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

9. Servicios.

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plante vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.

Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán de cuenta de la propiedad.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba), evitando las grandes explanadas de asfalto u hormigón.

12. Protección del medio natural.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

13. Respeto de los terrenos afectados por las servidumbres derivadas de las carreteras.

Los núcleos rurales tendrán el carácter de suelo urbano a los efectos previstos en la legislación de carreteras respecto a la línea de edificación de las fincas colindantes con las carreteras que transcurran por dichos núcleos rurales.

Artículo 8.21.—CONDICIONES ESTETICAS.

Se prohíbe la construcción de conjuntos de edificios idénticos, debiendo presentar cada edificación características singulares que las caractericen y distingan de las colindantes. Este criterio de variedad se aplicará tanto a grupos de viviendas agrupadas, como a viviendas exentas.

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

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3°).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones, tratamiento, etc., no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretenda incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el interior de los núcleos rurales.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra éste se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SECCION CUARTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.22.—DEFINICION. CONCEPTOS.

Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

No se realiza un listado exhaustivo sino que se deja abierto a la incorporación sucesiva de las mismas.

Artículo 8.23.—CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA.

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 m. de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección se permite se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje con un incremento de la superficie construida de un 25%, con mantenimiento de los usos actuales pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal. Se permite así mismo el cambio a uso terciario o dotacional público, condicionado a la valoración previa del interés de la edificación por parte de la Consejería de Cultura.

Las condiciones de edificación de las nuevas viviendas serán las correspondientes a núcleo rural.

En el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional público, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para núcleo rural.

SECCION QUINTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 8.24.—S.N.U. INFRAESTRUCTURAS DE ESTACION DE MONTAÑA (I.E.M.).

1. Definición.

En la documentación gráfica se expresa con el código IEM.

Comprende los terrenos destinados de manera concreta a la construcción de las edificaciones y construcciones necesarias para el funcionamiento de la estación invernal, tales como edificios de administración, de almacenamiento de material y maquinaria, comercio, hostelería, hotelería, balsas de agua para innivación, etc.

2. Condiciones de uso.

La tendencia general será la del mantenimiento y mejora del estado actual de las formaciones vegetales existentes, evitando aquéllos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas y haciendo compatible el uso como área deportiva invernal que se pretende.

Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Edificaciones y construcciones vinculadas al servicio de la estación invernal, de manera concreta, pero no exhaustiva:

Oficinas, administración de la estación.

Comercial.

Hostelería.

Hotelería.

Dotaciones (asistencia sanitaria, docente, etc.).

Almacenes de maquinaria, materiales, etc.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

Usos autorizables:

- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.

- La apertura de nuevas pistas y viales, para uso exclusivo forestal, ganadero o de la estación invernal.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Aprovechamiento maderero tradicional.

Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación. Las cabañas ganaderas existentes no podrán ser ampliadas, aunque sí rehabilitadas para usos vinculados a la estación invernal.

3. Condiciones de edificación.

Además de las condiciones generales de edificación del PGO de Aller, se cumplirán las siguientes:

a. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

b. Parcela y frente mínimos, ocupación máxima de solar.

No se establece una cantidad precisa para estos parámetros, puesto que se considera a la totalidad del ámbito del Plan Especial como una única parcela.

c. Alineaciones, rasantes y separación entre edificios.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 5 m. de los linderos y de la alineación del vial. La separación mínima entre edificios será igualmente de 5 m.

d. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 10.000 m² construidos sobre rasante para la zona situada a pie de aparcamiento, para cada una de las otras dos zonas se asigna una edificabilidad máxima de 1.000 m² construidos sobre rasante.

Esta edificabilidad, para cada zona y para el conjunto de la misma, se materializará con un máximo de 2/3 de la misma en planta baja, debiendo ir el resto en planta primera o bajocubierta.

e. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 9 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales del PGO de Aller.

4. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de estética del Plan General de Ordenación de Aller, no así a las condiciones de estética establecidas para Suelo No Urbanizable.

Como criterio general se buscará la adaptación a la estética de las edificaciones tradicionales del entorno, en base a materiales de cubrición en color rojo y la piedra del lugar, si bien no habrán de copiarse miméticamente los sistemas constructivos tradicionales.

Se permite la utilización de materiales contemporáneos, como el acero cortén,

el pavés, los tableros de resinas, etc. siempre que se traten de manera que no rompan radicalmente con el entorno edificado y natural.

En general las edificaciones buscarán la adaptación a las especiales condiciones topográficas del ámbito, a las fuertes pendientes del terreno, de manera que se evitara la aparición de grandes diferencias de altura de edificación entre las partes altas y bajas de la pendiente del terreno, y especialmente la aparición de mayor número de plantas como consecuencia de las diferencias de cota del terreno.

En cualquier caso se someterán todos los proyectos a consideración de las administraciones autonómica y local, que habrán de dar su autorización a las condiciones estéticas.

Artículo 8.25.—*S.N.U. INFRAESTRUCTURA VIARIA (IV).*

1. Definición.

En la documentación gráfica se expresa con el código IV.

Comprende los terrenos destinados de manera concreta a los accesos a la estación así como los aparcamiento de la misma, incluyendo cuantos elementos sean necesarios para el sistema viario.

2. Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

Usos autorizables:

- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.
- La apertura de nuevos viales y pistas, para uso exclusivo forestal, ganadero o de la estación invernal.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
- Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- Aprovechamiento maderero tradicional.
- Las edificaciones necesarias para el uso de aparcamiento, tales como marquesinas, casetas de control de acceso, etc.

Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación. Las cabañas ganaderas existentes no podrán ser ampliadas, aunque sí rehabilitadas para usos vinculados a la estación invernal.

3. Intensidad de uso.

No se establecen limitaciones a la intensidad de uso de la infraestructura viaria, más que las propias derivadas de la protección del medio ambiente y de la afección sostenible sobre el mismo.

4. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de estética del Plan General de Ordenación de Aller, no así a las condiciones de estética establecidas para Suelo No Urbanizable.

Como criterio general se buscará la adaptación a la estética de las edificaciones tradicionales del entorno, en base a materiales de cubrición en color rojo y la piedra del lugar, si bien no habrán de copiarse miméticamente los sistemas constructivos tradicionales.

Se permite la utilización de materiales contemporáneos, como el acero cortén, el pavés, los tableros de resinas, etc. siempre que se traten de manera que no rompan radicalmente con el entorno edificado y natural.

En general las edificaciones buscarán la adaptación a las especiales condiciones topográficas del ámbito, a las fuertes pendientes del terreno, de manera que se evitara la aparición de grandes diferencias de altura de edificación entre las partes altas y bajas de la pendiente del terreno, y especialmente la aparición de mayor número de plantas como consecuencia de las diferencias de cota del terreno.

En cualquier caso se someterán todos los proyectos a consideración de las administraciones autonómica y local, que habrán de dar su autorización a las condiciones estéticas.

Artículo 8.26.—*S.N.U. INFRAESTRUCTURAS (IF).*

1. Definición. Delimitación.

Comprende los terrenos ocupados por las carreteras autonómicas que atraviesan el concejo y el ferrocarril de FEVE, para los que se pretende la protección del trazado.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo y con los terrenos ocupados por el trazado ferroviario y las carreteras.

2. Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.

Usos autorizables:

- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carreteras y FEVE).
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de alta y media tensión.
- Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- Las minicentrales hidroeléctricas, previa evaluación de impacto ambiental y aprobación de estudio de implantación.

Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construable u ocupación máxima prevista para cada uso en este plan.

3. Condiciones estéticas.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan.

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1.—*DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION. TIPOS.*

El suelo urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificadora en el municipio. Tendrá la consideración de Suelo Urbanizable todo aquél que el planeamiento no clasifique como Urbano o No Urbanizable.

El suelo en función de su vinculación a determinados suelos urbanos y a su prioridad de desarrollo, se divide en:

1. Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.
2. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en la legislación urbanística y en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en el régimen transitorio que se regula para este tipo de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en la Ley estatal 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones y en la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Artículo 9.2.—*DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.*

Las características y destino de las diferentes áreas que se delimitan como Suelo Urbanizable hacen necesarias diferentes estrategias de desarrollo y gestión para cada una de ellas.

La formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas, las de mayor extensión, puede plantear graves problemas de desarrollo y gestión, lo que aconseja posibilitar la subdivisión en diferentes subsectores de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones de este plan.

Por otra parte, si se divide este suelo en sectores de menor superficie, para facilitar su gestión, que vayan acogiendo las iniciativas privadas de urbanización, se puede producir una atomización de las reservas para dotaciones que las haga inoperantes y poco eficaces para el equipamiento del municipio.

Se trata por tanto de hallar una fórmula viable que haga posible lograr estos objetivos, siempre de acuerdo con la legislación vigente:

- a) Permitir pequeñas promociones privadas, adaptadas a las posibilidades del municipio.
- b) Conservar la propiedad y el uso agrícola mientras sea compatible con el grado de urbanización.
- c) Evitar el fraccionamiento de las reservas de suelo que invalide su finalidad esencial, agrupándolas según los módulos necesarios para formar unidades funcionales dentro de un sistema coherente.

- d) Garantizar la cohesión interna del conjunto y con los núcleos urbanos existentes.

Se establece, por tanto, para los distintos suelos urbanizables, con la excepción de aquéllos para los que se señale en la correspondiente ficha la necesidad de desarrollo mediante un único Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito, la siguiente alternativa:

Cada uno de los ámbitos o sectores así delimitados podrá subdividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) La superficie no será inferior a 30.000 m² para el uso residencial unifamiliar, 20.000 m² para el residencial en bloque, y 25.000 m² para el residencial mixto y otros usos, computando en estos los sistemas generales vinculados, efectuando las reservas y cesiones que establece la legislación.
- b) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con aprobación definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.
- c) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.
- d) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.
- e) No podrán delimitarse subsectores en los que la diferencia entre su aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al 15% de este último.
- f) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias unidades de ejecución mediante los sistemas de actuación legalmente previstos.
- g) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá, como mínimo, la parte proporcional de los sistemas generales vinculados al sector y la parte proporcional de las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplan la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de la administración competente en materia de educación. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

En tanto no se desarrollen los planes parciales serán de aplicación de manera transitoria en estos suelos las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 9.3.—DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del ámbito delimitado por el presente Plan General prevista en la ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión el 60% de la superficie que pretendan sectorizar, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente con la solicitud de que se proceda a la delimitación del sector o sectores correspondientes, efectuando, en su caso, las propuestas que estimen pertinentes.

Los sectores propuestos tendrán una superficie mínima de 25.000 m² y se delimitarán de manera que se garantice la viabilidad funcional y económica de los mismos y se garantice la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al ámbito en que se integre.

No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del ámbito en que se inserten.

La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y, en su caso, promotores, que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Delimitación del sector o sectores dentro del ámbito correspondiente.
- b) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legis-

lación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios.

- c) Plazos de ejecución.
- d) Garantías exigibles.
- e) Publicidad.

Artículo 9.4.—CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El régimen de usos de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado, en tanto no se desarrollen conforme al procedimiento descrito en el artículo anterior, será idéntico al definido para el Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero.

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1.—APLICACION.

Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos o zonas en que se divide el suelo urbano.

El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes a la entrada en vigor de este planeamiento, salvo en los supuestos de cambio, ampliación o transformación de la actividad.

Artículo 10.2.—ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano del municipio se divide en las siguientes zonas u ordenanzas:

Vivienda Tradicional Familiar	VTF
Vivienda Unifamiliar Adosada	VAD
Vivienda Unifamiliar Pareada	VUP
Vivienda Unifamiliar Aislada 1	VU1
Vivienda Unifamiliar Aislada 2	VU2
Gran Finca	GF
Trama Urbana Tradicional	TUT
Edificación Abierta	EA
Edificación Según Alineaciones	SA
Industria Compatible	IC
Dotacional Espacio Libre	DEL
Dotacional Educativo Cultural	DEC
Dotacional Deportivo	DD
Dotacional de Reserva	DR
Dotacional Religioso	DRE
Dotacional Administrativo	DA
Dotacional Sanitario Asistencial	DSA
Dotacional Infraestructuras	DI
Dotacional Aparcamiento	DAP
Dotacional Hotelero	DH

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF).

Artículo 10.3.—DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, junto con sus edificaciones auxiliares (cuadras, hórreos, garajes, etc.), distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.4.—CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

En los supuestos en que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.5.—TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas. El frente máximo de fachada de toda edificación será menor de 14 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse sólo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo proyecto básico y de ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., de manera que sean sensiblemente diferentes, no obediendo a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por éstas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

Artículo 10.6.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación se cumplirán las siguientes:

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del suelo urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m² y frente mínimo de parcela de 7 m. por vivienda unifamiliar a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con menor retranqueo y alineación clara en el mismo tramo de vial y manzana, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de parcela o 100 m².

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m², podrá incrementarse hasta 500 m² para parcelas de superficie superior a 750 m².

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, ya sea en edificio adosado o independiente, se permitirá la ampliación de la superficie construida conjunta actual en un 50%, aún superando los mencionados 250/500 m², o hasta los 250/500 m² cuando no los alcanzara, de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbre será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los permitidos, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa

cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación con mantenimiento del uso de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, y accesos interiores se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

Artículo 10.7.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbre, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3°).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradi-

cional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2).

Artículo 10.8.—DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.9.—CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en grado 1.
- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 10.10.—CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la aprobación inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 600 m² en VU1 y 1.000 m² en VU2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

En todo caso para poder ser edificadas deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la aprobación definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 20 m. por vivienda, con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la aprobación inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial definido en los planos, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será 30% en VU1 y 25% en VU2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta será 0,40 m²/m² en VU1 y 0,35 m²/m² en VU2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con

una altura al alero no superior a 4 m. y a la cubrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cubrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.11.—CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

3. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP).

Artículo 10.12.—DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar pareada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.13.—CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en grado 1.
- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 10.14.—*CONDICIONES DE VOLUMETRIA.*

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima.

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 300 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 40%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta será 0,50 m²/m².

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 10% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbre será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando la pareja de pareados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el

Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.15.—*CONDICIONES ESTETICAS.*

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

4. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD).

Artículo 10.16.—*DEFINICION. DELIMITACION.*

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar adosada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.17.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en grado 1.
- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 10.18.—*CONDICIONES DE VOLUMETRIA.*

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras como consecuencia de la división en fases de las diferentes promociones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se

adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima.

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 150 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 6 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la aprobación inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación principal se retranqueará exacta y obligatoriamente 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrán seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes así lo justifiquen. Se permite la modalidad de alineación en diente de sierra, presente con buenos resultados en el municipio, o disposiciones similares.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50% del frente de parcela.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad neta será 0,80 m²/m².

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 15% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbre será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando cada agrupación de adosados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.19.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT).

Artículo 10.20.—DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional que configuran la trama urbana tradicional más densa en los núcleos urbanos, se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas o hileras, con patios traseros.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.21.—CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería, en grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.22.—TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo las alineaciones establecidas en los planos.

La agregación de varias construcciones y/o solares existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

Artículo 10.23.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la aprobación definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación, tanto la interior como la exterior, serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

3. Frente de parcela.

Para las parcelas existentes a la aprobación inicial de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 7 m. Se establece un frente máximo continuo de fachada principal a vial de 20 m., en caso de superar el solar esta dimensión deberá romperse la fachada y cubierta en tramos menores de ésta.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquéllos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la aprobación inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Ocupación máxima de solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será de tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar en todo el frente de fachada, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbre será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

Artículo 10.24.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbre, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3°).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA).

Artículo 10.25.—DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, rodeados de espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.26.—CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería, en grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

4. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la nueva construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.27.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Tipo de edificación.

Edificación abierta aislada.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la aprobación definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 500 m², computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la aprobación definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 15 m., con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la aprobación inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

5. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 ó 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un estudio de detalle a tal efecto.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distinta ordenanza. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta hacer viable la nueva edificación.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m. cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% de la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

7. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima de parcela es del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

8. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m²/m² sobre parcela bruta en Caborana, Moreda y Cabañaquinta, 0,85 m²/m² en el resto de suelos urbanos, salvo indicación expresa en la correspondiente ficha de unidad de actuación.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbreira de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

9. Alturas.

El número de plantas máximo será cuatro y bajocubierta (B+3+BC) en Caborana, Moreda y Cabañaquinta, tres y bajocubierta (B+2+BC) en el resto de suelos urbanos.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 14 y 11 m. respectivamente. La altura máxima de la cumbreira será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 10.28.—CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA).

Artículo 10.29.—DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque en tipología de manzana cerrada, según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio o edificación en patio de manzana.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.30.—CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
 - Oficinas, en cualquier situación.
 - Hotelero, en cualquier situación.
 - Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
 - Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.
 - Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
 - Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
5. Usos prohibidos:
- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.31.—*CONDICIONES DE VOLUMETRIA.*

1. Tipo de edificación.

Edificación entre medianeras.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la aprobación inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m. o superficie inferior a 100 m², sin contar aquí la parte de edificación en patio de manzana, que no sea susceptible de edificación conjunta con otro solar colindante.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la aprobación inicial de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos que su carácter público se acredite debidamente con arreglo a lo previsto en la legislación local, aunque no esté definidos gráficamente en el plan.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

5. Ocupación máxima del solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta baja por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Para las unidades de actuación se fija en la ficha particularizada el coeficiente de edificabilidad.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC), salvo indicación expresa en contra definida en los planos o en la ficha de unidad de actuación.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será la indicada en las condiciones generales de edificación de este plan, se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

Artículo 10.32.—*CONDICIONES ESTETICAS.*

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33.—*DEFINICION. DELIMITACION.*

Corresponde a los edificios de alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, tipo casa de indianos, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, junto con sus edificaciones auxiliares.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, todo ello sobre una finca unitaria.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.34.—*CONDICIONES DE USO.*

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería, en grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.35.—*TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.*

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales, tanto la principal como las auxiliares, y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajo-cubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientes de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Artículo 10.36.—*CONDICIONES DE EDIFICACION.*

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a las ampliaciones de nueva planta y a las edificaciones auxiliares existentes, puesto que el edificio principal ha de respetarse en su configuración actual.

1. Parcela mínima.

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en este plan, se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela estará necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíbe la división física mediante cierres interiores de la finca cuando correspondan a una pluralidad de propietarios o usuarios; no así cuando correspondan a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales o ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a una ampliación del 50% de la superficie construida actual, tanto del edificio principal como de los auxiliares.

Esta ampliación del 50% podrá superarse hasta una edificabilidad bruta mínima de 0,2 m²/m², en caso de no alcanzarla, en cualquier caso nunca se superará una edificabilidad máxima 0,8 m²/m².

Las nuevas edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m² construidos se redactará un estudio de detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad permitida.

4. Alturas. Retranqueos.

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

La altura de cornisa de las nuevas edificaciones y sus reformas será igualmente la de la edificación principal.

En los dos casos anteriores no se tendrán en cuenta las torres u elementos similares existentes, sino el cuerpo principal del edificio.

Las edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 ó 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un estudio de detalle a tal efecto.

5. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 80 m² útiles conta-

rán con una plaza, y una más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los propios edificios o colindantes.

En caso de disponer de varios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 10.37.—*CONDICIONES ESTETICAS.*

Las actuaciones sobre los edificios existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía, a las condiciones generales de este plan, y a las siguientes:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbre, quebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3°).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta general del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohíben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohíben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

7. Jardines.

Toda intervención significativa sobre el arbolado, jardines o elementos auxiliares de estos (fuentes, estanques, cenadores, etc.) precisa de licencia municipal, debiendo tender la actuación en todo caso a su protección y mejora.

8. Tramitación. Excepcionalidad.

Toda intervención edificatoria sobre estas fincas ha de ser sometida a informe vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias, especialmente cuando se trate de un cambio de uso, y de manera más específica cuando se trate de la transformación del edificio a uso residencial colectivo, esta misma condición se aplicará a las nuevas edificaciones cuando constituyan anexos de la edificación principal o se integren visualmente con ella.

En caso de que las ampliaciones de las edificaciones existentes o las construcciones de nueva planta incumplan manifiestamente una o más de estas condiciones estéticas, alejándose decididamente de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, se someterá el proyecto a informe de la Comisión de Patrimonio; si bien se señala que para este caso particular de las parcelas consideradas como Gran Finca se apuesta por una imagen moderna de las edificaciones de nueva planta, que rompan completamente con la imagen tradicional del edificio a ampliar, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño.

6. La construcción de edificaciones de nueva planta, aun cuando no afecten de forma directa a la edificación existente deberá contar con autorización previa de la Consejería de Educación y Cultura.

SECCION CUARTA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC).

Artículo 10.38.—DEFINICION. DELIMITACION.

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.39.—CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 100 m² construidos.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería.
- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.
- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.40.—CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o adosada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la aprobación definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m² y frente mínimo de parcela de 10 m. a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la aprobación inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante estudios de detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación exterior, salvo existencia de continuo edificado. Se permite el adosamiento a linderos de parcelas de igual uso y calificación.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m²/m² sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 15 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 10.41.—CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será preferiblemente de color rojo. Se permiten la chapa metálica, aunque no el fibrocemento en su color natural.

2. Materiales.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo "Split", ranurado o similar.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado.

4. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCION QUINTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42.—*APLICACION.*

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que se representan en la documentación gráfica del plan.

También serán de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 10.43.—*SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES.*

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística de la oportuna modificación puntual de planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio.

Artículo 10.44.—*DELIMITACION.*

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.45.—*DEFINICION.*

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

- Dotacional Espacio Libre (DEL).

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

- Dotacional Infraestructuras (DI).

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.).

- Dotacional Administrativo (DA).

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

- Dotacional Educativo-Cultural (DEC).

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

- Dotacional Deportivo (DD).

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

- Dotacional Religioso (DR).

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

- Dotacional Sanitario-Asistencial (DS).

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

- Dotacional Aparcamiento (DAP).

Comprenden los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos, ya sea en superficie o bajo rasante, incluyendo las edificaciones e instalaciones necesarias para el uso (casetas, marquesinas, maquinaria, etc.) así como los espacios libres de uso público con los que coexistan.

- Dotacional de Reserva (DRES).

Comprenden los terrenos no destinados de manera específica en el plan a un uso concreto, para su adscripción a un determinado uso se necesitará informe favorable y vinculante de la CUOTA.

- Dotacional Hotelero (DH).

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de instalaciones hoteleras en todas sus variantes junto con los restaurantes, cafeterías, salas de bodas y banquetes, comercios, etc. complementarias de las mismas.

Se incluyen también los usos asistenciales como geriátricos, residencias de ancianos, centros de día, etc.

Artículo 10.46.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Usos dominantes:

- Dotacional específico.

2. Usos compatibles:

- Todos los usos dotacionales se consideran compatibles entre sí, salvo los hoteleros con el resto y el hotelero con el Hotelero 1.

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la instalación, con un límite de 100 m² construidos.

- Comercial, hostelería, oficinas, adscritas al uso dotacional.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.47.—*CONDICIONES DE EDIFICACION.*

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m.; en el uso hotelero, en sus dos variantes, se tendrá especialmente en cuenta esta condición, de manera que en caso de tratarse de edificaciones de gran tamaño se dividirán en varios bloques menores unidos por la planta baja o sistema similar que impida la aparición de grandes volúmenes.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 ó 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la línea de fachada cuando se apruebe un estudio de detalle a tal efecto.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 65% sobre parcela neta; para el uso hotelero, en sus dos variantes, será del 50%; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será del 5%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta; para el uso hotelero, en sus dos variantes, será de 0,5 m²/m²; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será de 0,05 m²/m².

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbre será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

Se permiten la cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación, siempre que se trate de dotaciones de titularidad pública.

Para el uso de espacio libre público y aparcamiento se permite exclusivamente la edificación en planta baja, sin bajocubierta, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbre de 7 m.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 70 m² construidos.
- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² útiles de superficie de venta. Disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción a una plaza de 10 x 5 m. por cada 7 puestos de venta.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Artículo 10.48.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales; no obstante en su estricta aplicación habrá de tenerse en cuenta la condición de edificio singular que ostentan estas edificaciones.

Los cierres de parcela serán los establecidos para suelo urbano por este plan.

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

— • —

RESOLUCION de 6 de octubre de 2004, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, por la que se dispone la ejecución de la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo número 560/2000 interpuesto por don Evaristo Díaz Pola contra la Consejería de Medio Ambiente, versando el recurso sobre sanción en materia de caza.

Visto el testimonio de la Sentencia dictada con fecha 24 de junio de 2004 por el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el recurso contencioso-administrativo número 560/2000, interpuesto por don Evaristo Díaz Pola, contra la Consejería de Medio Ambiente del Principado de Asturias, versando el recurso sobre resolución del Consejo de Gobierno, dictada en el expediente sancionador en materia de caza número O-28/1999 por infracción grave.

RESUELVO

Primero.—Ejecutar en sus propios términos el fallo de la sentencia de referencia cuyo tenor literal es el siguiente:

En atención a todo lo expuesto, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, ha decidido:

Que debemos declarar y declaramos inadmisibile el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Sr. Cobián Gil-Delgado, en nombre y representación de don Evaristo Díaz Pola, contra la Resolución de fecha 27 de abril de 2000 dictada por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, sin imposición de costas devengadas a ninguna de las partes litigantes.

Segundo.—Ordenar la publicación de la presente resolución en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 6 de octubre de 2004.—El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras.—16.081.

RESOLUCION de 7 de octubre de 2004, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, por la que se dispone la ejecución de la sentencia dictada en el recurso contencioso-administrativo número 1180/1999 interpuesto por don José Antonio Huerta Huerta contra la Consejería de Agricultura, versando el recurso sobre sanción.

Visto el testimonio de la Sentencia dictada con fecha 2 de abril de 2004 por el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el recurso contencioso-administrativo número 1180/1999, interpuesto por don José Antonio Huerta Huerta, contra la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias, versando el recurso sobre resolución presunta por silencio administrativo del Consejo de Gobierno, que desestimó el recurso de súplica interpuesto, y confirmo el acuerdo de la Consejería de Agricultura.

RESUELVO

Primero.—Ejecutar en sus propios términos el fallo de la sentencia de referencia cuyo tenor literal es el siguiente:

En atención a todo lo expuesto, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, ha decidido:

Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora doña Eva Cortadi Pérez, en nombre y representación de don José Antonio Huerta Huerta, contra las resoluciones impugnadas, las cuales deben ser anuladas por ser contrarias a derecho, sin hacer expresa condena de las costas procesales.

Segundo.—Ordenar la publicación de la presente resolución en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 7 de octubre de 2004.—El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras.—16.080.

CONSEJERIA DE INDUSTRIA Y EMPLEO:

RESOLUCION de 1 de octubre de 2004, de la Consejería de Industria y Empleo, por la que se dispone la ejecución de la Sentencia de 24 de junio de 2004, estimatoria del recurso contencioso-administrativo número 740/1999 interpuesto por la entidad "Naturcorp Redes, S.A.U.", contra el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, relativo al justiprecio de la finca 5 del expediente número 89071/GAS-527.

En el recurso contencioso-administrativo número 740/1999 interpuesto por la entidad "Naturcorp Redes, S.A.U.", contra Acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa del Principado de Asturias de fecha 6 de mayo de 1999 número 360/1999 por el que se fijó el justiprecio de la finca número 5, expropiada con motivo de la obra pública "red de distribución de gas natural del Nalón", actuando como codemandada Hunosa, se ha dictado el 24 de junio de 2004, Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, estimatoria del recurso interpuesto por "Naturcorp Redes, S.A.U."

Habiendo adquirido firmeza y que, en orden a la ejecución de la referida sentencia, han de observarse los trámites previstos en el artículo 26 del Decreto 20/1997, de 20 de marzo, por el que se regula la organización y funcionamiento del Servicio Jurídico del Principado de Asturias, por la presente,

RESUELVO

Primero.—Ejecutar en sus propios términos el fallo de la sentencia referida, cuyo pronunciamiento es el del siguiente tenor literal: