

y con cargo a la aplicación presupuestaria 15.02.422P.482027 (7.200,00 euros) en el caso de los centros de titularidad privada.

*Segundo.*—Denegar las ayudas a los centros relacionados en el anexo II, por las causas que en cada caso se especifican.

*Tercero.*—Ordenar la publicación de la presente resolución en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

*Cuarto.*—Este acto pone fin a la vía administrativa y contra la misma cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación, sin perjuicio de la posibilidad de previa interposición del recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación, no pudiendo simultanearse ambos recursos conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias y en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición en caso de que se interponga éste.

En Oviedo, a 15 de noviembre de 2005.—El Consejero de Educación y Ciencia.—19.286.

#### Anexo I

##### Relación de centros cuyos proyectos han sido seleccionados

Centros de titularidad pública			
Centro	Localidad	C.I.F.	Importe de la ayuda
IES Benedicto Nieto	Pola de Lena	Q 3368070 C	1.800 €
IES Bernardo de Quirós	Mieres	Q 3368149 E	1.800 €
IES Cuenca del Nalón	Langreo	Q 3368060 D	1.800 €
IES Escultor Juan de Villanueva	Pola de Siero	Q 3368157 H	1.800 €
C.P. Jesús Neira	Pola de Lena	Q 3300270 J	1.800 €
C.P. Reconquista	Cangas de Onís	Q 3368042 B	1.800 €
IES Rey Pelayo	Cangas de Onís	Q 3368057 J	1.800 €
IES Selgas	Cudillero	Q 3368441 F	1.800 €

Centros de titularidad privada			
Centro	Localidad	C.I.F.	Importe de la ayuda
Colegio Auseva	Oviedo	Q 3300161 A	1.800 €
Colegio La Asunción	Gijón	Q 3300181 I	1.800 €
Colegio Santa María del Naranco	Oviedo	Q 3300153 H	1.800 €
Colegio Santo Domingo de Guzmán	Mieres	Q 3300086 J	1.800 €

#### Anexo II

##### a) Relación de centros a cuyos proyectos se deniega la ayuda:

Centros de titularidad pública		
Centro	Localidad	Causa de la denegación
IES Jovellanos	Gijón	Por alcanzar valoraciones inferiores a las de los centros seleccionados según criterios establecidos en la base novena de la Resolución de 4 de agosto de 2005
C.P. Las Vegas	Corvera	Por alcanzar valoraciones inferiores a las de los centros seleccionados según criterios establecidos en la base novena de la Resolución de 4 de agosto de 2005

Centros de titularidad privada		
Centro	Localidad	Causa de la denegación
Colegio Las Ursulinas	Gijón	Por alcanzar valoraciones inferiores a las de los centros seleccionados según criterios establecidos en la base novena de la Resolución de 4 de agosto de 2005
Colegio Nuestra Señora del Rosario	Ribadesella	Por alcanzar valoraciones inferiores a las de los centros seleccionados según criterios establecidos en la base novena de la Resolución de 4 de agosto de 2005
Colegio Nuestra Señora de Covadonga	Noreña	Por alcanzar valoraciones inferiores a las de los centros seleccionados según criterios establecidos en la base novena de la Resolución de 4 de agosto de 2005

##### b) Relación de centros cuyos proyectos han sido excluidos:

Centro	Localidad	Causa de la exclusión
Colegio Virgen Mediadora	Gijón	Por no ajustarse a los puntos establecidos en la base octava de la Resolución de 4 de agosto de 2005

#### CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

*ACUERDO de 11 de marzo de 2005, 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 y examen y resolución del recurso de reposición presentado contra el acuerdo de aprobación definitiva de Villanueva de Oscos. Expediente CUOTA 382/2001.*

1. Previo análisis del documento por los Servicios Técnicos de la CUOTA se da por recibido el texto refundido del Plan General de Ordenación, que se ha remitido por el Ayuntamiento el día 17 de diciembre de 2004, considerando que con carácter general se ha dado cumplimiento a las prescripciones y observaciones recogidas en el Acuerdo de aprobación definitiva, por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA, el 20 de abril de 2004, con la observación de que en el artículo 11.3.1, suelo de equipamientos y servicios, se debe añadir el régimen de usos permitidos autorizables y prohibidos en dicha categoría de suelo. Esta descripción se incluía en el artículo 7.1.6 del documento de aprobación provisional y se ha eliminado del mismo en cumplimiento de la prescripción correspondiente en la que se decía que se regulará este aspecto en el artículo correspondiente que es el señalado al principio.

El texto refundido mencionado se compone de la siguiente documentación:

- Disposiciones generales.
- Memoria informativa y estudio complementarios.
- Memoria justificativa.
- Normativa.
- Estudio económico-financiero.
- Planos informativos y de ordenación.
- Relación de edificios protegidos.

2. Contra el mencionado acuerdo se ha deducido un único recurso de reposición por don Manuel Quintana Estévez que ha sido interpuesto mediante correo certificado con acuse de recibo el día 21 de agosto de 2004, dentro del plazo de un mes desde la recepción de la notificación remitida por el Ayuntamiento el 6 de agosto de 2004, plazo establecido en el artículo 117.1 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.

El recurrente ya había presentado dos escritos de alegaciones ante el Ayuntamiento que fueron informadas por el equipo redac-

tor del PGO, que fueron parcialmente aceptadas en el acuerdo de aprobación provisional por el Ayuntamiento en base, precisamente, a dichos informes del equipo redactor.

Las mencionadas alegaciones fueron analizadas en la primera y en la segunda información pública después de la aprobación inicial y llevan los números de orden 4 y 35 y contra la estimación parcial de ambas se solicitó al Ayuntamiento la notificación completa de las alegaciones presentadas y la información emitida.

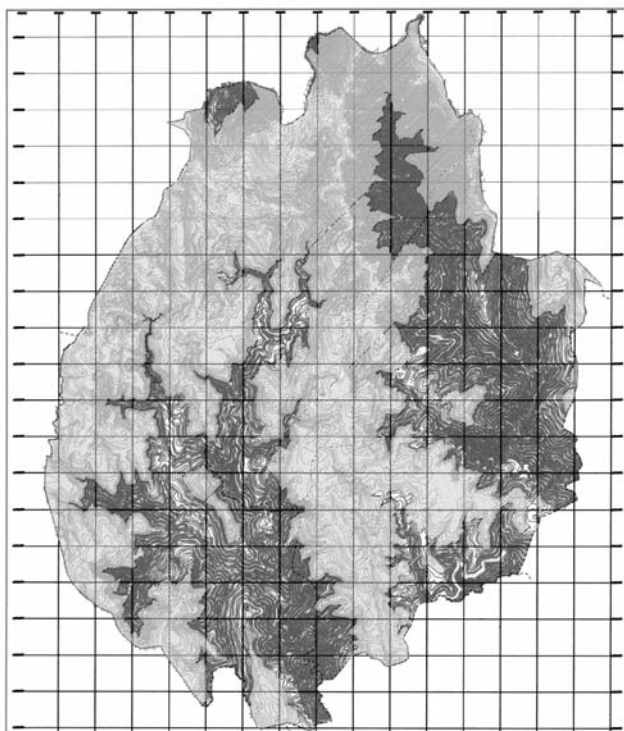
Por el Ayuntamiento se señala que los mencionados informes del equipo técnico contestan lo solicitado en el escrito de recurso existiendo dos informes en el expediente.

Se considera procedente y, en consecuencia, se acuerda remitir al recurrente copia de ambos informes a las alegaciones número 4 de la primera información pública y número 35 de la segunda información pública, ambos favorables parcialmente al interesado y confirmar lo señalado en ambos informes respecto a las alegaciones del recurrente que fueron estimadas parcialmente, lo que supone la desestimación de las alegaciones no informadas favorablemente.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, 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 17 de octubre de 2005.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—18.706.

*Anexo*



DOCUMENTO PLAN GENERAL DE ORDENACION	<p>TEXTO REFUNDIDO</p> <p><b>PLAN GENERAL DE ORDENACION</b></p> <p>VILLANUEVA DE OSCOS</p> <p>PRINCIPADO DE ASTURIAS</p>	
FECHA ABRIL 2004	<p>REDACTORES</p> <p>FELIX GORDILLO JAVIER CIFUENTES L. PEREZ</p> <p>INGENIERO TECNICO ARQUITECTO ARQUITECTO</p>	<p>CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ORDENACION DEL TERRITORIO &amp; INFRAESTRUCTURAS</p> <p>PRINCIPADO DE ASTURIAS</p>

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL CONCEJO DE VILLANUEVA DE OSCOS

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

PRINCIPADO DE ASTURIAS

DOCUMENTO II: PLAN GENERAL DE ORDENACION

INDICE:

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.1.1.- Naturaleza y ámbito.
- Art. 1.1.2.- Vigencia.
- Art. 1.1.3.- Efectos.
- Art. 1.1.4.- Documentación.
- Art. 1.1.5.- Contenidos de los documentos.
- Art. 1.1.6.- Interpretación de los documentos.
- Art. 1.1.7.- Revisión del Plan General.
- Art. 1.1.8.- Modificación del Plan General.

TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO 1: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

- Art. 2.1.1.- Competencia.
- Art. 2.1.2.- Orden de Desarrollo.
- Art. 2.1.3.- Prioridad de desarrollo.
- Art. 2.1.4.- Desarrollo del Plan General.
- Art. 2.1.5.- Instrumentos de planeamiento.
- Art. 2.1.6.- Planes Especiales.
- Art. 2.1.7.- Estudios de Detalle.
- Art. 2.1.8.- Estudios de Implantación.

CAPITULO 2: EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

- Art. 2.2.1.- Ejecución del Planeamiento.
- Art. 2.2.2.- Delimitación de polígonos.
- Art. 2.2.3.- Sistemas de actuación.
- Art. 2.2.4.- Obras de urbanización.

CAPITULO 3: INTERVENCION MUNICIPAL.

- Art. 2.3.1.- Convenios Urbanísticos.
- Art. 2.3.2.- Control de Proyectos.
- Art. 2.3.3.- Intervención Municipal.
  - Art. 2.3.3.1.- Procedimientos para la concesión de licencias municipales.
  - Art. 2.3.3.2.- De la protección y defensa de la legalidad urbanística.
  - Art. 2.3.3.3.- Infracciones urbanísticas.
  - Art. 2.3.3.4.- Cláusula general.

TITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO 1: DIVISION DEL TERRITORIO.

- Art. 3.1.1.- Clasificación del suelo.
- Art. 3.1.2.- Calificación del suelo.
- Art. 3.1.3.- División del territorio.

CAPITULO 2: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Sección 1ª: Derechos y deberes relativos al aprovechamiento de los terrenos.

- Art. 3.2.1.- Régimen del Suelo No Urbanizable.
- Art. 3.2.2.- Deberes Generales.
- Art. 3.2.3.- Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de Sistemas Generales.

Sección 2ª: Deberes Generales de Conservación de los Inmuebles.

- Art. 3.2.4.- Obligaciones de conservación.
- Art. 3.2.5.- Contenido del deber de conservación.
- Art. 3.2.6.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- Art. 3.2.7.- Colaboración municipal.
- Art. 3.2.8.- Ordenes de ejecución.
- Art. 3.2.9.- Contribución de los inquilinos.

Art. 3.2.10.- Deber de conservación de los solares.  
 Art. 3.2.11.- Infracciones.  
 Art. 3.2.12.- Conservación subsidiaria.

CAPITULO 3: SITUACION DE FUERA DE ORDENACION.  
 Art. 3.3.1.- Situación fuera de ordenación.  
 Art. 3.3.2.- Efectos de la situación de fuera de ordenación.  
 Art. 3.3.3.- Adaptación a la normativa vigente.

CAPITULO 4: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.  
 Art. 3.4.1.- Declaración de Ruina y Supuestos.

CAPITULO 5: PROTECCION AL PATRIMONIO.  
 Art. 3.5.1.- Patrimonio Histórico.  
 Art. 3.5.2.- Protección del Patrimonio.

Sección 1ª: Protección de edificios. Catálogo.  
 Art. 3.5.3.- Ambito.  
 Art. 3.5.4.- Niveles de protección del Patrimonio edificado.  
 Art. 3.5.5.- Obras admisibles según el Nivel de Protección.  
 Art. 3.5.6.- Alcance de la protección.  
 Art. 3.5.7.- Infracciones.  
 Art. 3.5.8.- Derribo de edificios catalogados.  
 Art. 3.5.9.- Tramitación y Declaración de utilidad pública.  
 “NUCLEO RURAL ESPECIAL”

TITULO IV: CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LOS NUCLEOS RURALES ESPECIALES

CAPITULO 1: CONDICIONES DE EDIFICACION.  
 Art. 4.1.1.- Clasificación y aplicación.  
 Art. 4.1.2.- Tipos de obra.  
 Art. 4.1.3.- Obras en los edificios.  
 Art. 4.1.4.- Obras de demolición.  
 Art. 4.1.5.- Obras de ampliación.  
 Art. 4.1.6.- Obras de nueva planta.  
 Art. 4.1.7.- Tipologías edificatorias.

Sección 1ª: Condiciones de parcelas y edificios.  
 Art. 4.1.8.- Parcela.  
 Art. 4.1.9.- Linderos.  
 Art. 4.1.10.- Superficie de parcela.  
 Art. 4.1.11.- Parcela edificable.  
 Art. 4.1.12.- Parcela no edificable.  
 Art. 4.1.13.- Parcela mínima.  
 Art. 4.1.14.- Solar.  
 Art. 4.1.15.- Alineación.  
 Art. 4.1.16.- Posición respecto a la alineación.  
 Art. 4.1.17.- Edificios colindantes.  
 Art. 4.1.18.- Rasante.  
 Art. 4.1.19.- Plano de fachada.  
 Art. 4.1.20.- Línea de edificación.  
 Art. 4.1.21.- Línea de fachada.  
 Art. 4.1.22.- Medianería.  
 Art. 4.1.23.- Separación a linderos.  
 Art. 4.1.24.- Retranqueos.  
 Art. 4.1.25.- Ocupación de las plantas bajo rasante.  
 Art. 4.1.26.- Separación entre edificios.  
 Art. 4.1.27.- Fondo edificable.  
 Art. 4.1.28.- Ocupación máxima.  
 Art. 4.1.29.- Superficie ocupada.  
 Art. 4.1.30.- Superficie libre de parcela.  
 Art. 4.1.31.- Superficie construida.  
 Art. 4.1.32.- Superficie útil.  
 Art. 4.1.33.- Coeficiente de edificabilidad.  
 Art. 4.1.34.- Altura de la edificación.  
 Art. 4.1.35.- Medición de la altura.

Art. 4.1.36.- Construcciones por encima de la altura.  
 Art. 4.1.37.- Altura de piso.  
 Art. 4.1.38.- Altura libre de piso.  
 Art. 4.1.39.- Plantas.

Sección 2ª: Condiciones higiénicas y de seguridad.  
 Art. 4.1.40.- Local.  
 Art. 4.1.41.- Trasteros.  
 Art. 4.1.42.- Local exterior.  
 Art. 4.1.43.- Pieza habitable.  
 Art. 4.1.44.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.  
 Art. 4.1.45.- Ventilación de piezas habitables.  
 Art. 4.1.46.- Patio.  
 Art. 4.1.47.- Anchuras de patios.  
 Art. 4.1.48.- Medición de la altura de los patios de parcela.  
 Art. 4.1.49.- Dimensión de los patios de parcela.  
 Art. 4.1.50.- Acceso a patios.  
 Art. 4.1.51.- Cerramiento de patios.  
 Art. 4.1.52.- Patinillos de ventilación.  
 Art. 4.1.53.- Patios mancomunados.  
 Art. 4.1.54.- Retranqueos y retiros.  
 Art. 4.1.55.- Instalaciones de transformación.  
 Art. 4.1.56.- Cuarto de contadores y controles.  
 Art. 4.1.57.- Instalación telefónica.  
 Art. 4.1.58.- Antenas de radio y televisión.  
 Art. 4.1.59.- Servicios postales.  
 Art. 4.1.60.- Evacuación de aguas pluviales.  
 Art. 4.1.61.- Evacuación de aguas residuales.  
 Art. 4.1.62.- Evacuación de humos.  
 Art. 4.1.63.- Evacuación de residuos sólidos.  
 Art. 4.1.64.- Acondicionamiento de aire.  
 Art. 4.1.65.- Ascensores.  
 Art. 4.1.66.- Señalización.  
 Art. 4.1.67.- Portal y escaleras.  
 Art. 4.1.68.- Prevención de incendios.  
 Art. 4.1.69.- Protecciones.

Sección 3ª: Condiciones de estética.  
 Art. 4.1.70.- Expresión arquitectónica.  
 Art. 4.1.71.- Tratamiento de las plantas bajas.  
 Art. 4.1.72.- Materiales de fachada.  
 Art. 4.1.73.- Modificaciones de fachada.  
 Art. 4.1.74.- Soportales.  
 Art. 4.1.75.- Plantas bajas porticadas.  
 Art. 4.1.76.- Falsas fachadas.  
 Art. 4.1.77.- Instalaciones en la fachada.  
 Art. 4.1.78.- Salientes en fachada.  
 Art. 4.1.79.- Salientes permitidos respecto a la alineación exterior: voladizos.  
 Art. 4.1.80.- Cornisas y aleros.  
 Art. 4.1.81.- Portadas y escaparates.  
 Art. 4.1.82.- Toldos.  
 Art. 4.1.83.- Muestras y Anuncios.  
 Art. 4.1.84.- Banderines.  
 Art. 4.1.85.- Publicidad en carreteras.  
 Art. 4.1.85.1.- Prohibiciones.  
 Art. 4.1.85.2.- Carteles Informativos.  
 Art. 4.1.85.3.- Excepciones.  
 Art. 4.1.86.- Medianerías.  
 Art. 4.1.87.- Cerramientos.  
 Art. 4.1.88.- Protección del arbolado.

Sección 4ª: Condiciones Higiénico-Sanitarias.  
 Art. 4.1.89.- Condiciones de habitabilidad.

Art. 4.1.89.1.- Higiénico-Sanitarias.

Art. 4.1.89.2.- Iluminación natural.

Art. 4.1.89.3.- Ventilación.

Art. 4.1.90.- Programa mínimo.

Art. 4.1.91.- Disposición funcional.

Art. 4.1.92.- Paramentos dimensionales.

#### CAPITULO 2: CONDICIONES DE USO.

Sección 1ª: Condiciones generales.

Art. 4.2.1.- Aplicación.

Art. 4.2.2.- Simultaneidad de usos.

Art. 4.2.3.- Actividades permisibles en Núcleo Rural Especial.

Art. 4.2.4.- Uso dominante característico.

Art. 4.2.5.- Uso permitido.

Art. 4.2.6.- Uso pormenorizado.

Art. 4.2.7.- Simultaneidad de usos.

Art. 4.2.8.- Transformación de usos.

Sección 2ª: Condiciones del uso residencial.

Art. 4.2.9.- Aplicación.

Art. 4.2.10.- Vivienda exterior.

Art. 4.2.11.- Altura libre.

Art. 4.2.12.- Aparcamiento.

Sección 3ª: Condiciones de uso comercial.

Art. 4.2.13.- Condiciones de uso hotelero.

Art. 4.2.14.- Condiciones del uso de oficinas.

Art. 4.2.15.- Condiciones del uso de comercio.

Art. 4.2.16.- Condiciones del uso de salas de reunión.

Art. 4.2.17.- Condiciones del uso de espectáculos.

Sección 4ª: Condiciones del uso industrial.

Art. 4.2.18.- Condiciones del uso de industria y almacenaje.

Art. 4.2.19.- Condiciones del uso de talleres domésticos.

Art. 4.2.20.- Condiciones del uso de garaje-aparcamiento.

Art. 4.2.20.1.- Área de acceso.

Art. 4.2.20.2.- Vías de circulación, acceso y distribución.

Art. 4.2.20.3.- Áreas de aparcamiento.

Art. 4.2.20.4.- Accesos peatonales.

Art. 4.2.20.5.- Dotaciones de instalaciones.

Sección 5ª: Condiciones del uso de equipamiento.

Art. 4.2.21.- Condiciones del uso de equipamiento.

Sección 6ª: Condiciones de repercusión ambiental.

Art. 4.2.22.- Actividades compatibles.

Art. 4.2.23.- Emisión de humos y gases.

Art. 4.2.24.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Art. 4.2.25.- Transmisión de ruido.

Art. 4.2.26.- Vibraciones.

#### TITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DEL NUCLEO RURAL ESPECIAL DE VILLANUEVA DE OSCOS Y SALGUEIRAS.

##### CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES.

Art. 5.1.1.- Criterios de delimitación.

##### CAPITULO 2: CONDICIONES DE VIVIENDA.

Art. 5.2.1.- Condiciones de la vivienda.

Art. 5.2.2.- Condiciones del emplazamiento.

Art. 5.2.3.- Tipología de edificación.

Art. 5.2.4.- Altura de la edificación.

Art. 5.2.5.- Otras condiciones.

Art. 5.2.6.- Infraestructuras.

Art. 5.2.7.- Equipamientos y zona verde.

##### CAPITULO 3: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Art. 5.3.1.- Definición.

Art. 5.3.2.- Ambito.

#### TITULO VI: NORMAS DE URBANIZACION.

##### CAPITULO 1: RED VIARIA.

Art. 6.1.1.- Características de la red viaria.

Art. 6.1.2.- Proyectos de urbanización.

##### CAPITULO 2: ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Art. 6.2.1.- Condiciones generales y de cálculo.

##### CAPITULO 3: RED DE EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

Art. 6.3.1.- Condiciones generales.

##### CAPITULO 4: RED DE SUMINISTRO DE ALUMBRADO.

Art. 6.4.1.- Energía eléctrica y alumbrado público.

Art. 6.4.2.- Condiciones de diseño de los proyectos.

“SUELO NO URBANIZABLE”

#### TITULO VII: CONCEPTO Y DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 7.1.1.- Concepto de Suelo no Urbanizable.

Art. 7.1.2.A.- División del Suelo No Urbanizable.

Art. 7.1.2.B.- División del Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial.

Art. 7.1.3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Art. 7.1.4.- Suelo No Urbanizable de Interés.

Art. 7.1.5.- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

Art. 7.1.6.- Suelo No Urbanizable de Equipamientos y Servicios.

Art. 7.1.7.- Núcleo Rural/Núcleo Rural Especial.

Art. 7.1.8.- Normativa complementaria.

#### TITULO VIII: REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

##### CAPITULO 1: REGIMEN GENERAL.

Art. 8.1.1.- Régimen del Suelo No Urbanizable.

Art. 8.1.2.- Deberes derivados de la normativa sectorial.

Art. 8.1.3.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Art. 8.1.4.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.

Art. 8.1.5.- Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

Art. 8.1.6.- Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

Art. 8.1.7.- Declaración de obra nueva.

##### CAPITULO 2: GESTION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 8.2.1.- Régimen del Suelo.

Art. 8.2.2.- Clases de usos.

Art. 8.2.3.- Usos permitidos.

Art. 8.2.4.- Usos autorizables.

Art. 8.2.5.- Usos incompatibles.

Art. 8.2.6.- Núcleo de población.

##### CAPITULO 3: PARCELACIONES

Art. 8.3.1.- Parcelación urbanística.

Art. 8.3.2.- Segregaciones.

##### CAPITULO 4: NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Art. 8.4.1.- Licencias.

Art. 8.4.2.- Autorización de construcción o implantación.

Art. 8.4.3.- Modificaciones de planeamiento.

#### TITULO IX: CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

##### CAPITULO 1: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 9.1.1.- Definición.

Art. 9.1.2.- Clasificación de usos.

##### CAPITULO 2: ACTIVIDADES AGRARIAS.

Art. 9.2.1.- Concepto y clasificación.

Sección 1ª: Agrícolas.

Art. 9.2.2.- Concepto y clasificación.

Subsección A: Agricultura Extensiva.

Art. 9.2.3.- Agricultura extensiva.

Subsección B: Agricultura Intensiva.

Art. 9.2.4.- Horticultura.

Art. 9.2.5.- Viveros e invernaderos.

## Sección 2ª: Forestales.

Art. 9.2.6.- Concepto y clasificación.

## Sección 3ª: Ganaderos y piscícolas.

Art. 9.2.7.- Concepto.

Art. 9.2.8.- Clasificación de usos ganaderos.

## Subsección A: Ganadería Vinculada a la Explotación del Suelo.

Art. 9.2.9.- Concepto y clasificación.

Art. 9.2.10.- Condiciones generales.

Art. 9.2.11.- Condiciones de localización.

Art. 9.2.12.- Condiciones de ocupación.

Art. 9.2.13.- Condiciones de edificación.

## Subsección B: Ganadería intensiva.

Art. 9.2.14.- Concepto y clasificación.

Art. 9.2.15.- Condiciones generales.

Art. 9.2.16.- Condiciones de localización.

Art. 9.2.17.- Condiciones de ocupación.

Art. 9.2.18.- Condiciones de edificación.

## Subsección C: Usos piscícolas.

Art. 9.2.19.- Condiciones generales.

## CAPITULO 3: ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Art. 9.3.1.- Concepto y condiciones generales.

## CAPITULO 4: INDUSTRIAS.

Art. 9.4.1.- Concepto, clasificación y condiciones generales.

## Sección 1ª: Industrias Extractivas.

Art. 9.4.2.- Clasificación.

Art. 9.4.3.- Explotaciones mineras.

Art. 9.4.4.- Tipo de laboreo.

Art. 9.4.5.- Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

Art. 9.4.6.- Extracciones con transformación.

## Sección 2ª: Industrias vinculadas al Medio Rural.

Art. 9.4.7.- Clasificación.

Art. 9.4.8.- Almacenes o industrias de transformación.

Art. 9.4.9.- Talleres artesanales.

Art. 9.4.10.- Talleres de automóviles.

## Sección 3ª: Gran Industria.

Art. 9.4.11.- Clasificación.

Art. 9.4.12.- Gran industria.

Art. 9.4.13.- Industrias peligrosas.

Art. 9.4.14.- Depósitos al aire libre.

## Sección 4ª: Industria Artesanal.

Art. 9.4.15.- Industria artesanal.

## CAPITULO 5: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Art. 9.5.1.- Concepto y clasificación.

Art. 9.5.2.- Condiciones generales.

## Sección 1ª: Dotaciones.

Art. 9.5.3.- Categorías.

Art. 9.5.4.- Dotaciones a nivel local.

Art. 9.5.5.- Dotaciones municipales o supramunicipales.

Art. 9.5.6.- Dotaciones de ocio.

## Sección 2ª: Equipamientos especiales.

Art. 9.5.7.- Clasificación.

Art. 9.5.8.- Cuarteles y cárceles.

Art. 9.5.9.- Mataderos.

Art. 9.5.10.- Cementerios.

Art. 9.5.11.- Vertederos.

## Sección 3ª: Comercio.

Art. 9.5.12.- Clasificación.

Art. 9.5.13.- Comercio Local.

Art. 9.5.14.- Comercio municipal y supramunicipal.

## Sección 4ª: Relación.

Art. 9.5.15.- Clasificación.

Art. 9.5.16.- Relación local.

Art. 9.5.17.- Relación municipal y supramunicipal.

## Sección 5ª: Hotelero.

Art. 9.5.18.- Clasificación y condiciones.

## Sección 6ª: Campamentos de turismo.

Art. 9.5.19.- Condiciones generales.

Art. 9.5.20.- Condiciones de emplazamiento.

Art. 9.5.21.- Condiciones de acceso y aparcamiento.

Art. 9.5.22.- Condiciones de las instalaciones y servicios.

Art. 9.5.23.- Condiciones de zonificación y diseño.

## CAPITULO 6: VIVIENDA FAMILIAR.

Art. 9.6.1.- Concepto y clasificación.

Art. 9.6.2.- Condiciones generales.

Art. 9.6.3.- Condiciones de emplazamiento.

Art. 9.6.4.- Condiciones de acceso.

Art. 9.6.5.- Edificaciones auxiliares.

## CAPITULO 7: PRODUCCION DE ENERGIA EOLICA.

Art. 9.7.1.- Producción de energía eólica.

## CAPITULO 8: ECO-PARQUES.

Art. 9.8.1.- Eco-parques.

Art. 9.8.2.- Condiciones de implantación.

## TITULO X: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

## CAPITULO 1: DEFINICIONES.

Art. 10.1.1.- Retranqueos y distancias.

Art. 10.1.2.- Luces rectas.

Art. 10.1.3.- Alturas.

Art. 10.1.4.- Plantas.

Art. 10.1.5.- Superficies.

Art. 10.1.6.- Tipologías edificatorias.

Art. 10.1.7.- Colindantes.

Art. 10.1.8.- Edificación tradicional.

## CAPITULO 2: CONDICIONES HIGIENICAS.

Art. 10.2.1.- Iluminación.

Art. 10.2.2.- Ventilación.

Art. 10.2.3.- Abastecimiento de agua.

Art. 10.2.4.- Evacuación de residuales.

Art. 10.2.5.- Pozos.

## CAPITULO 3: CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 10.3.1.- Principio Legal.

Art. 10.3.2.- Composición.

Art. 10.3.3.- Fachadas.

Art. 10.3.4.- Cubiertas.

Art. 10.3.5.- Edificaciones agrarias.

Art. 10.3.6.- Ampliación de edificios existentes.

Art. 10.3.7.- Construcciones prefabricadas.

Art. 10.3.8.- Publicidad.

Art. 10.3.9.- Cierre de fincas.

Art. 10.3.10.- Construcciones de obras públicas.

Art. 10.3.11.- Movimiento de tierras.

## TITULO XI: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE.

## CAPITULO 1: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

Art. 11.1.1.- Normas de protección de carácter general.

Art. 11.1.2.- Ecosistemas naturales inalterados.

Art. 11.1.3.- Masas forestales.

Art. 11.1.4.- Paisajes naturales.

Art. 11.1.5.- Singularidades paisajísticas.

Art. 11.1.6.- Embalses, cauces públicos y lagunas.

## CAPITULO 2: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES.

- Art. 11.2.1.- Normas de carácter general.  
Art. 11.2.2.- Régimen particular de usos.

## CAPITULO 3: SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

- Art. 11.3.1.- Vías de comunicación.  
Art. 11.3.2.- Ferrocarriles.  
Art. 11.3.3.- Servidumbres aeronáuticas.  
Art. 11.3.4.- Energía eléctrica. Alta tensión.  
Art. 11.3.5.- Instalaciones de depuración.  
Art. 11.3.6.- Parque Rural: Eco-parques.  
Art. 11.3.7.- Régimen de usos. (I4).

## CAPITULO 4: NUCLEO RURAL.

## Sección 1ª: Condiciones Generales.

- Art. 11.4.1.- Criterios de delimitación.  
Art. 11.4.2.- Zona de influencia.

## Sección 2ª: Condiciones de la Vivienda.

- Art. 11.4.3.- Condiciones generales.  
Art. 11.4.4.- Condiciones de emplazamiento.  
Art. 11.4.5.- Tipologías de edificación.  
Art. 11.4.6.- Alturas de edificación.  
Art. 11.4.7.- Condiciones estéticas.  
Art. 11.4.8.- Retranqueos a vías públicas.  
Art. 11.4.9.- Cerramiento de fincas.  
Art. 11.4.10.- Accesos a las vías.  
Art. 11.4.11.- Infraestructuras.  
Art. 11.4.12.- Edificaciones auxiliares.

## Sección 3ª: Otros Usos.

- Art. 11.4.13.- Régimen particular de usos.  
Art. 11.4.14.- Condiciones de edificación.  
Art. 11.4.15.- Régimen específico para las parcelaciones.

## CAPITULO 5: NUCLEOS ZOOLOGICOS/TELEFONIA MOVIL/PARQUES EOLICOS

- Art. 11.5.1.- Núcleos Zoológicos.  
Art. 11.5.2.- Telefonía móvil.  
Art. 11.5.3.- Parques eólicos.

## TITULO XII: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

## TITULO XIII: DISPOSICIONES FINALES.

- Art. 13.1.1.- Disposiciones adicionales.  
Art. 13.1.2.- Disposiciones transitorias.  
Art. 13.1.3.- Disposiciones derogatorias.

## CATALOGO: RELACION DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL CONCEJO DE VILLANUEVA DE OSCOS****TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 1.1.1.—*Naturaleza y ámbito.*

El presente documento contiene la redacción del Plan General de Ordenación del Concejo de Villanueva de Oscos, el cual se redacta para regular la ordenación urbanística concreta del territorio adscrito al citado concejo del occidente asturiano.

El contenido del Plan General de Ordenación abarca la definición de los elementos integrantes de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio de Villanueva de Oscos y el régimen jurídico de la propiedad del suelo. En su redacción se han observado las disposiciones normativas tanto estatales como autonómicas que inciden directamente en la redacción de este tipo de instrumentos de planeamiento.

El ámbito de aplicación de este Plan de Ordenación será el concejo de Villanueva de Oscos, cuyo territorio queda delimitado al Norte por el de Vegadeo, al Sur con los de San Martín y Santa Eulalia de Oscos, al Este, con los de Illano y San Martín, y al Oeste, con el de Taramundi. Tiene una extensión de 72,74 km<sup>2</sup> y lo forman 4 parroquias: Martul, S. Cristóbal, Gestoso y Villanueva.

Artículo 1.1.2.—*Vigencia.*

El Plan General de Ordenación del Concejo de Villanueva de Oscos tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión (artículo 81 de la Ley 3/2002).

Artículo 1.1.3.—*Efectos.*

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación y su consiguiente publicación implicará la inmediata ejecutividad del instrumento de planeamiento; la declaración de utilidad pública preceptiva en aquellas actuaciones urbanísticas cuyo sistema de actuación sea el de expropiación; el sometimiento de los particulares y la administración al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable, en los Planes y demás instrumentos aprobados con arreglo a las mismas; y la consideración de fuera de ordenación de aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con el mismo, sin necesidad de que el planeamiento lo declare así expresamente.

No obstante, la obligatoriedad de observancia de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, si no hubieren de dificultar su ejecución y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Artículo 1.1.4.—*Documentación.*

El presente instrumento se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de información y ordenación.
2. Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo.
3. Planos de información y de ordenación del territorio.
4. Estudio económico-financiero.

Artículo 1.1.5.—*Contenidos de los documentos.*

1. Memoria justificativa de información y ordenación.

Establece los objetivos del Plan, y contiene las conclusiones de la información urbanística condicionantes de la ordenación, justificando el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y específico. Igualmente, analizará y justificará las propuestas del Plan en relación con el ámbito territorial del concejo y con los contenidos del planeamiento territorial vigente.

2. Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo.

Contienen las determinaciones de ordenación, programación y gestión con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.

3. Planos de información y de ordenación del territorio con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión.

4. Estudio económico-financiero. Su contenido será proporcionado a la complejidad de la ordenación y características del concejo.

Los documentos que integran el Plan General de Ordenación establecen los fines y objetivos que se persiguen con la ordenación territorial adoptada para el concejo, la asignación de usos pormenorizados, el trazado y características de la red viaria, la delimitación de los núcleos rurales, las medidas y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales a fin de evitar su degradación, y las edificaciones o espacios que, por sus características especiales, aconsejen preservarlos de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

Artículo 1.1.6.—*Interpretación de los documentos.*

La interpretación de este Plan General de Ordenación se hará en consonancia con los criterios de ordenación adoptados para su redacción y que se recogen en la Memoria de las mismas. En todo caso, deberán ser interpretadas en la forma más favorable a la protección del medio físico, a la consecución de la mayor dotación de equipamiento comunitario posible, la preservación de los elementos arquitectónicos objeto de protección, estén o no catalogados, y, en lo relativo a los Núcleos Rurales, se interpretarán favorablemente a su ampliación como enclaves hábiles para la manifestación del proceso edificatorio siempre que no se vean amenazados otros valores o espacios susceptibles de protección prioritaria, de conformidad con los principios inspiradores de las Directrices Regionales de Ordenación Territorial. En caso de discrepancia entre la documentación gráfica del planeamiento y la literaria predominará ésta sobre aquélla, recogiendo el criterio jurisprudencial consolidado en la interpretación normativa.

En caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones del planeamiento se estará a lo dispuesto en el propio Plan, y, en su defecto, prevalecerá la ordenación contenida en las normas urbanísticas y ordenanzas municipales.

Artículo 1.1.7.—*Revisión del Plan General.*

Se entenderá por revisión del Plan General de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá afectar a la totalidad del territorio abarcado por el Plan o limitarse a una zona o ámbito. En este caso, se considerará que existe revisión y no simple modificación cuando las alteraciones introducidas supongan un cambio esencial del régimen urbanístico de la zona afectada con repercusión territorial en el resto de la ordenación.

La clasificación como suelo urbano o urbanizable de terrenos que hasta ese momento estén clasificados como suelo no urbanizable sometido a algún régimen de protección o como núcleo rural, sólo podrá llevarse a cabo a través de la revisión del Plan General de Ordenación.

La revisión del Plan General de Ordenación se sujetará al mismo procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

En los supuestos legalmente establecidos y con los requisitos exigidos al efecto a la Administración del Principado de Asturias podrá requerir motivadamente la revisión del Plan General de Ordenación, previa audiencia de la entidad local.

#### Artículo 1.1.8.—*Modificaciones del Plan General.*

Los cambios que se efectúen en la Normativa de Planeamiento y que no respondan a los supuestos de revisión de la misma, esto es, cuando no supongan variaciones substanciales en las determinaciones del Plan General de Ordenación, serán modificaciones, incluso cuando la modificación suponga cambios aislados en la clasificación del suelo.

La modificación se sujetará a las mismas disposiciones reguladas para su tramitación y aprobación. No obstante, cuando el objeto de la misma sea incrementar el volumen edificable de una zona deberán ser previstos mayores espacios libres acordes con el incremento de la densidad de población, si la modificación del Planeamiento tuviere por objeto la alteración de las zonas verdes previstas, ya sea por precisar una nueva zonificación o por destinarlas a un uso urbanístico diferente, deberá tenerse en cuenta a la hora de su tramitación la previsión contenida por la legislación urbanística autonómica.

### TITULO II: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

#### Capítulo 1: Desarrollo del Plan General

##### Artículo 2.1.1.—*Competencia.*

El desarrollo, ejecución y gestión del Plan General de Ordenación se hará conforme a sus previsiones. Corresponde a la entidad local y, en su caso, al Estado y a la Comunidad Autónoma, dentro de sus respectivas esferas de competencia, sin perjuicio de la atribución de la misma a órganos específicos y de la participación de los particulares, materializar aquéllas dando cumplimiento a lo previsto por el instrumento de planeamiento observando en cada momento la normativa general y sectorial vigente.

##### Artículo 2.1.2.—*Orden de desarrollo.*

El presente Plan General de Ordenación ordena el territorio de ámbito de aplicación de las mismas sin fijar ningún orden especial de desarrollo.

##### Artículo 2.1.3.—*Prioridad de desarrollo.*

La prioridad de desarrollo del Plan General de Ordenación será conforme surjan las posibilidades adecuadas y a criterio del Ayuntamiento.

##### Artículo 2.1.4.—*Desarrollo del Plan General.*

El desarrollo de este Plan General se hará conforme a su espíritu y a los criterios adoptados para el diseño de la ordenación del territorio, dando respuesta a la idea inspiradora de la misma integrándola con las previsiones y objetivos contenidos en el documento por el que se aprobaron las "Directrices Regionales de Ordenación del Territorio", informadores de todo instrumento de planeamiento que se formule en el Principado de Asturias y demás legislación que por su contenido sea aplicable y de obligado cumplimiento.

##### Artículo 2.1.5.—*Instrumentos de planeamiento.*

Para el efectivo desarrollo de la propuesta de ordenación contenida en el planeamiento se actuará por medio de los instrumentos de planeamiento más detallados exigibles según la clase de suelo de que se trate:

1. Núcleo rural especial: Será suficiente la aprobación del planeamiento general si éste contuviera una ordenación detallada del mismo. En defecto de la misma, o si las circunstancias de la actuación lo precisasen, se desarrollarán las determinaciones previstas a través de los oportunos instrumentos de planeamiento de desarrollo a fin de determinar la preceptiva ordenación detallada del ámbito de actuación.
2. Suelo no urbanizable: Las determinaciones del Plan General de Ordenación relativas a la regulación de esta clase de suelo serán directa e inmediatamente aplicables, sin perjuicio del contenido de aquellas normas de rango superior que sean directamente aplicables por razón de la materia.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación se podrán formular cuantos instrumentos de planeamiento y ordenación fueren oportunos conforme a la legislación urbanística vigente o la sectorial aplicable.

##### Artículo 2.1.6.—*Planes Especiales.*

Para la aplicación de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación podrán redactarse Planes Especiales cuyo objeto permitirá desarrollar, completar e, incluso, de forma excepcional, en los supuestos previstos legalmente para la ordenación de espacios protegidos, sustituir las determinaciones del Plan General, a fin de proteger ámbitos singulares y, en general, se redactarán conforme las finalidades previstas al efecto por la legislación urbanística autonómica.

##### Artículo 2.1.7.—*Estudios de detalle.*

Los estudios de detalle podrán formularse según lo establecido en el artículo 58 de la Ley 3/2002, Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias.

##### Artículo 2.1.8.—*Estudios de implantación.*

Los estudios de implantación podrán formularse según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 3/2002, Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias.

### Capítulo 2: Ejecución del Plan General

#### Artículo 2.2.1.—*Ejecución del planeamiento.*

La ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable responderá al régimen jurídico del suelo aplicable para cada una de las clases en que éste ha sido dividido, y cuya regulación se contiene en el presente Plan General.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, si fuera el caso, al igual que el costeamiento y la ejecución de la urbanización.

La ejecución del planeamiento relativa al Suelo No Urbanizable responderá a las previsiones reguladas en el apartado correspondiente de este texto, dependiendo de la calificación de Suelo No Urbanizable, de la tipología de los usos y de las posibilidades de actuación en cada clase de Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 2.2.2.—*Delimitación de polígonos.*

La delimitación de polígonos se hará a tenor del procedimiento establecido al efecto por el artículo 98 de la Ley 3/2002, Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias.

#### Artículo 2.2.3.—*Sistemas de actuación.*

La actuación mediante unidades de ejecución llevará implícita la elección del sistema de actuación por la administración competente. La decisión será adoptada por la administración en el momento de delimitar la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2002, Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias.

Los sistemas de actuación son los siguientes:

1. Compensación: En el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.
2. Cooperación: En el cual los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
3. Expropiación: En el cual la expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

Ninguno de los sistemas de actuación será prioritario frente a los demás. En cualquier caso, el sistema de actuación elegido se desarrollará conforme está regulado en la Ley 3/2002, Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias y en el Reglamento de Gestión vigente.

#### Artículo 2.2.4.—*Obras de urbanización.*

Las obras de urbanización deberán ejecutarse, al igual que la utilización del suelo y la edificación, en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión a ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística del suelo.

### Capítulo 3: Intervención municipal

#### Artículo 2.3.1.—*Convenios urbanísticos.*

El Ayuntamiento procurará el cumplimiento de las disposiciones reguladas en la Normativa Urbanística dentro de los plazos previstos.

A tal fin, podrá acordar con los particulares convenios urbanísticos, con sometimiento expreso a la Normativa, tendentes al cumplimiento de aquélla.

Artículo 2.3.2.—*Control de proyectos.*

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las normativas sectoriales antes del otorgamiento de la licencia, para lo cual será preceptivo la presentación de proyectos redactados por técnicos competentes.

No tendrán competencia para las obras realizadas en su concejo los Técnicos Municipales, según Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (Ley de Incompatibilidades de Personal de Administraciones Públicas).

Artículo 2.3.3.—*Intervención municipal.*

Artículo 2.3.3.1.—*Procedimiento para la concesión de licencias municipales.*

Dentro de los límites establecidos por la legislación del suelo y por la Legislación de Régimen Local, corresponde a los concejos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercida en los términos y con las condiciones fijadas por la Ley 3/1987, de 8 de abril, del Principado de Asturias, reguladora de la Disciplina Urbanística y de la legislación estatal aplicable por razón de la materia.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias municipales será el regulado por la legislación de Régimen Local.

No podrán adquirirse, por silencio administrativo, facultades en contra de las disposiciones de las leyes, planes y demás normativa urbanística vigente.

En todo procedimiento de concesión de licencias es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos.

Serán nulas de pleno derecho las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias cuando fuesen necesarias con arreglo a la normativa vigente.

La licencia otorgada será notificada obligatoriamente de modo fehaciente a la Consejería competente a tenor de la regulación prevista en la Ley 3/1987, reguladora de la Disciplina Urbanística en el Principado de Asturias.

Artículo 2.3.3.2.—*De la protección y defensa de la legalidad urbanística.*

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de dichas actuaciones.

A los efectos prevenidos se podrá recabar el asesoramiento y auxilio de la Consejería competente en materia de urbanismo para la ejecución del acuerdo de suspensión cuando el Ayuntamiento carezca de servicios técnicos y jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo.

Artículo 2.3.3.3.—*Infracciones urbanísticas.*

Son infracciones urbanísticas, además de todas aquéllas así previstas por la legislación autonómica, las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas con arreglo a la citada legislación y, en su caso, en la norma que las establezca.

Artículo 2.3.3.4.—*Cláusula general.*

En lo regulado por este capítulo serán aplicables por razón de la materia las legislaciones autonómica y estatal vigentes en cada momento dentro de su respectivo ámbito competencial.

TITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL PLAN GENERAL

**Capítulo 1: División del territorio**

Artículo 3.1.1.—*Clasificación del suelo.*

El Plan General de Ordenación clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

1. Suelo No Urbanizable: Constituirán el Suelo No Urbanizable:

- Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en Planes o normas sectoriales o en los Planes de ordenación territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, o de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar, por los valores a que se ha hecho referencia en la letra a), o por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Comprende como categorías:

- 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.
- Suelo No Urbanizable de Interés, compuestos por aquellos terrenos protegibles en función de sus singularidades agrarias o forestales.

1.3. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

2. Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial:

a) Constituyen Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que señale el Plan General de Ordenación. Se incluirán en esta categoría los asentamientos de población que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana.

b) A los efectos de la Ley 3/2002, se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbano ya existente.

3. Núcleo Rural Especial: Comprende la zona delimitada en los planos, por estar dotado de los servicios necesarios (Villanueva de Oscos y Salgueiras).

Artículo 3.1.2.—*Calificación del suelo.*

1. El Plan General califica los distintos suelos determinando los usos a que se destinan. La calificación se realiza asignando usos característicos en todas las clases de suelo y usos pormenorizados en el Suelo del Núcleo Rural Especial.

2. La Norma asigna al Suelo del Núcleo Rural Especial los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Comercial.
- Equipamientos:
  - Educativo.
  - Asistencial.
  - Sanitario.
  - Deportivo.
  - Cultural.
  - Religioso.
  - Espacios libres.

Artículo 3.1.3.—*División del territorio.*

Según el nivel de detalle de ordenación dictada, el territorio del concejo se divide en las siguientes áreas:

- Suelo No Urbanizable con ordenación detallada: Se regula por lo establecido en los títulos VII y VIII.
- Suelo Núcleo Rural Especial con ordenación detallada: Se regula según lo establecido en los Títulos IV, V y VI.
- Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial: Núcleo de población rural con ordenación detallada: Se regula según títulos VII y VIII.

**Capítulo 2: Derechos y deberes de los propietarios**

Sección 1ª: Derechos y deberes relativos al aprovechamiento de los terrenos

Artículo 3.2.1.—*Régimen del Suelo No Urbanizable.*

La utilización del Suelo No Urbanizable se registrará por la legislación urbanística aplicable y por las normas y Planes Especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección.

Artículo 3.2.2.—*Deberes generales.*

La ejecución del planeamiento determinará la gradual adquisición de facultades urbanísticas e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- Prever los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Prever, en su caso, los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar licencia y edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 3.2.3.—*Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo de sistemas generales.*

Los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento en los cuales se prevé la implantación de un sistema general quedarán supeditados por dicha previsión. Estos terrenos se obtendrán por expropiación.



## Sección 2ª: Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 3.2.4.—*Obligaciones de conservación.*

Los propietarios de terrenos y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 3.2.5.—*Contenido del deber de conservación.*

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlo efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación del Núcleo Rural Especial.

Artículo 3.2.6.—*Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.*

Se regularán en las secciones segunda a cuarta del título IV de este texto normativo, siendo de obligado cumplimiento en toda actuación urbanística que se ejecute en el ámbito de aplicación del Plan General de Ordenación.

Artículo 3.2.7.—*Colaboración municipal.*

El Ayuntamiento facilitará a los particulares información suficiente sobre los Planes de Rehabilitación y Vivienda, subvenciones y demás medidas que se establezcan por los organismos competentes para estos fines.

Artículo 3.2.8.—*Ordenes de ejecución.*

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras tendientes a conservar las condiciones de salubridad, seguridad y ornato, fijando un plazo para su realización.

En virtud de esta competencia, el Ayuntamiento y los organismos competentes por razón de la materia podrán ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

Artículo 3.2.9.—*Contribución de los inquilinos.*

Los gastos que supongan la realización de las obras de conservación serán a cargo de los propietarios de los inmuebles. No obstante, si los mismos estuvieran sometidos a cualquier régimen de alquiler se aplicará la legislación sectorial en aras a determinar la repercusión de todo o parte de ese gasto sobre el inquilino del inmueble.

Artículo 3.2.10.—*Deber de conservación de los solares.*

Los solares son objeto de protección y conservación, deberán mantenerse en condiciones aptas para la edificación, cuidando la preservación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable que le hacen ser tenido como tal.

Artículo 3.2.11.—*Infracciones.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

- a) Las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.
  - b) Las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el artículo 92 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias medioambientales y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas.
3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 38 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.
- b) Imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal citado.

Artículo 3.2.12.—*Conservación subsidiaria.*

Si los propietarios de los inmuebles no cumplieran sus deberes de conservación, previa tramitación del oportuno expediente podrán ser compelidos al cumplimiento de los mismos o, a elección del órgano administrativo actuante, se procederá mediante ejecución forzosa y por vía de ejecución subsidiaria al cumplimiento de

dichos deberes, realizándose las obras a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

**Capítulo 3: Situación de fuera de ordenación**Artículo 3.3.1.—*Situación fuera de ordenación.*

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico municipal que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

Sin embargo, el Ayuntamiento en casos excepcionales podrá autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Se considerarán como fuera de ordenación las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de las cuales la administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso se aplicará lo dispuesto en la Ley 3/2002.

Artículo 3.3.2.—*Efectos de la situación de fuera de ordenación.*

Salvo que en el Planeamiento se dispusiera otro régimen, previsto únicamente para aquellos edificios inventariados, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Artículo 3.3.3.—*Adaptación a la normativa vigente.*

Cuando la disconformidad con el Planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho Planeamiento, salvo lo previsto en el artículo 9 de la Ley 6/1990, modificada por la Ley 3/2002.

**Capítulo 4: Estado ruinosos de las edificaciones**Artículo 3.4.1.—*Declaración de ruina y supuestos.*

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando:

- a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 38 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2, y en todo caso cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o construcción afectada, excluido el valor del terreno.
  - b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.
  - c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.
2. Las previsiones establecidas en el párrafo anterior no serán de aplicación respecto de los bienes integrantes del patrimonio cultural, que se regirán en este punto con arreglo a lo que dispone su normativa específica.
3. Corresponderá al órgano municipal competente declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o a instancia de cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulten afectados bienes integrantes del patrimonio cultural.
4. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños a las personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

5. Cuando se trate de una edificación o construcción no catalogada ni protegida por la legislación sectorial, ni sujeta a procedimiento alguno a tales efectos, la declaración de la situación de ruina determinará para su propietario la obligación de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. En los restantes supuestos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar, la estabilidad y la seguridad. En este caso, la administración urbanística podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor, aplicando las determinaciones que a tales efectos establece el artículo 153 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios y construcciones no catalogadas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

- En los solares incluidos en núcleos históricos tradicionales o en áreas de interés por sus valores culturales, en los que, como consecuencia de obras ilegales, o por incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación, se haya producido el derrumbamiento total o parcial de algún edificio o construcción, el propietario de los terrenos, el promotor o agente-empresario de las obras y, en su caso, el constructor y el técnico director de las mismas, están obligados a proceder a su reposición, reconstrucción o, en su caso, restauración, con similares características e igual superficie útil y dimensiones que el edificio o construcción preexistente.
- Producido el derrumbamiento, la administración urbanística iniciará un procedimiento dirigido a la aplicación de lo previsto en el apartado anterior, que deberá ser resuelto con carácter previo al otorgamiento de la licencia que legitime cualquier uso en los solares afectados.
- Lo dispuesto en los apartados anteriores lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial protectora del patrimonio cultural.

#### Capítulo 5: Protección al patrimonio

##### Artículo 3.5.1.—*Patrimonio histórico.*

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales, económicos, paisajísticos o ambientales, de carácter natural o fruto de ingenio humano, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

##### Artículo 3.5.2.—*Protección del patrimonio.*

El Plan General instrumenta la protección del patrimonio histórico-artístico y etnográfico mediante:

- a) Identificación de los elementos protegidos en la documentación gráfica.
- b) Medidas particulares de protección aplicadas a elementos paisajísticos y edificaciones catalogadas.

##### Sección 1ª: Protección de edificios-catálogo

##### Artículo 3.5.3.—*Ambito.*

Se incluyen en el catálogo de protección de edificios los monumentos, construcciones y elementos recogidos en las fichas de protección.

##### Artículo 3.5.4.—*Niveles de protección del patrimonio edificado.*

Se establecen para el conjunto del patrimonio edificado los siguientes niveles de protección:

- a) Nivel 1: Protección Monumental.  
Pertencen a este nivel las construcciones declaradas Monumentos Histórico-Artísticos y sujetas al Régimen General establecido por la Ley del Patrimonio, además de los recogidos en el catálogo.
- b) Nivel 2: Protección Integral.  
Esta protección protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, forma y detalles singulares.
- c) Nivel 3: Protección Ambiental.  
Protege las características del edificio en su relación con el entorno, así como los detalles arquitectónicos singulares.

##### Artículo 3.5.5.—*Obras admisibles según el nivel de protección.*

Para cada nivel la protección las obras que se admiten son:

- a) P.M. Protección Monumental:
  - Conservación.
  - Consolidación.
  - Restauración.
- b) P.I. Protección Integral:
  - Conservación.
  - Consolidación.
  - Restauración.
  - Rehabilitación.
  - Reforma.
- c) P.A. Protección Ambiental:
  - Conservación.
  - Reparación.
  - Restauración.
  - Rehabilitación.
  - Reforma.
  - Reestructuración.

##### Artículo 3.5.6.—*Alcance de la protección.*

1. La inclusión de un edificio en cualquiera de las situaciones que se contemplan en esta sección obliga a extremar la diligencia en los deberes de conservación, agotando todas las posibilidades que la técnica permita en cada momento para evitar situaciones de ruina. No obstante, en todo caso, los elementos singulares integrantes de la edificación declarados objeto de protección deberán ser conservados en el supuesto de acometer sobre el mismo obras de restauración, conservación, rehabilitación, reestructuración y demolición, siendo en este último caso obligatorio preservar los elementos singulares originales y reutilizarlos en la reconstrucción del inmueble.

2. Añadir debidamente disimulados los cables, cajas y contadores.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior, existentes sobre inmuebles protegidos, deberán disimularse, demolerse o retirarse.

4. Sobre los edificios catalogados afectados por situaciones de fuera de ordenación se podrán llevar a cabo obras de consolidación tendentes a la conservación del inmueble y de sus valores arquitectónicos y de cualquier índole protegibles, además se podrán realizar las obras permitidas por la legislación aplicable para los edificios en situación similar. Cuando no quede más remedio que demoler el mismo, su reconstrucción deberá observar las prescripciones del planeamiento y conservar aquellos elementos que motivaron su inclusión en el catálogo.

##### Artículo 3.5.7.—*Infracciones.*

1. La infracción, por los propietarios del inmueble, del deber de conservación y mantenimiento de los valores protegibles del mismo, autoriza al Ayuntamiento y, en su caso, a los demás organismos competentes, a ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquéllos en condiciones, bien de oficio o a instancia de cualquier interesado, con indicación del plazo de realización.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

##### Artículo 3.5.8.—*Derribo de edificios catalogados.*

Quienes, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben o desmonten un edificio o elemento incluido entre los referidos como catalogados, según esta sección, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados, solidariamente, a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, incluyéndose los edificios protegidos en las fichas.

##### Artículo 3.5.9.—*Tramitación y declaración de utilidad pública.*

La tramitación del procedimiento para declarar la utilidad pública de los edificios catalogados se hará conforme establece la legislación sectorial que por razón de la materia sea de aplicación.

#### “NUCLEO RURAL ESPECIAL”

### TITULO IV: CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO EN LOS NUCLEOS RURALES ESPECIALES

#### Capítulo 1: Condiciones de edificación

##### Artículo 4.1.1.—*Clasificación y aplicación.*

1. Se establecen las siguientes condiciones para regular la edificación:

- a) Condiciones de parcelas y edificios.
- b) Condiciones higiénicas y de seguridad.
- c) Condiciones estéticas.

2. Las condiciones generales de edificación deberán cumplirse en obras de nueva planta y en las de aplicación, reestructuración y rehabilitación, cuando sea posible.

##### Artículo 4.1.2.—*Tipos de obra.*

En la Norma se distingue los siguientes tipos de obras, según:

- a) Su naturaleza.
- b) Su tramitación.

Al apartado a) corresponden:

- a.1. Obras en los edificios.
- a.2. Obras de demolición.
- a.3. Obras de ampliación.
- a.4. Obras de nueva planta.

Al apartado b) corresponden:

- b.1. Obras menores.
- b.2. Obras medias.
- b.3. Obras mayores.

Artículo 4.1.3.—*Obras en los edificios.*

Son aquéllas que se efectúan en edificios existentes, exceptuando las de ampliación. Según afecten al conjunto o a parte del edificio, tienen carácter total o parcial.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

0. Consolidación: Son aquéllas que tienen por finalidad exclusiva el prolongar en el tiempo la vida útil del sistema estructural sin reposición o sustitución de elementos.

1. Restauración: Tienen por finalidad la restitución de la situación primigenia del edificio, por medio de unas obras que cumplan aquellos fines, sin aportación de nuevo diseño. Incluyen la supresión eventual de añadidos que hubieran desfigurado el carácter original del edificio.

Podrán incluir la reparación, sustitución de elementos estructurales e instalaciones que garanticen la seguridad del edificio y adecuado funcionamiento, para el uso y necesidades a que se destine. Siendo autorizables la apertura de nuevos huecos en fachadas siempre que éstos estén debidamente justificados.

2. Conservación y reparación: Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de estabilidad, salubridad y ornato, así como el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales. Siendo autorizables la apertura de nuevos huecos en fachadas siempre que éstos estén debidamente justificados.

3. Rehabilitación y reforma: Son las obras cuya finalidad es la mejora de la habitabilidad y funcionamiento del edificio mediante la redistribución del espacio interior, sin alterar los muros, posición de patios ni posición de elementos comunes de circulación vertical. Siendo autorizables la apertura de nuevos huecos en fachadas siempre que éstos estén debidamente justificados.

4. Reestructuración: Son aquéllos que contemplan la adecuación interior de un edificio afectando a sus elementos estructurales verticales y horizontales, posición de patios y escaleras, pudiendo llegar, excepcionalmente, a la total demolición del interior del edificio.

En obras de reestructuración podrá incrementarse la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas o entrepisos, siempre que lo permita el grado de aprovechamiento que tuviese asignado y no se modifiquen los huecos exteriores.

5. Otras obras: Incluyen todas aquéllas sobre edificaciones existentes no contempladas en los apartados anteriores.

Artículo 4.1.4.—*Obras de demolición.*

Son aquéllas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

Artículo 4.1.5.—*Obras de ampliación.*

Son aquellas obras que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas, bien por nueva ocupación de parcela.

Artículo 4.1.6.—*Obras de nueva planta.*

Son aquéllas que contemplan construcción ex-novo de edificios, bien sobre suelo vacante, bien mediante sustitución de edificación existente.

1. Obras menores:

Son aquéllas que se refieren a acciones de poca entidad en los edificios, que no comportan actuación sobre sus elementos estructurales, instalaciones generales y composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en los catálogos.

2. Obras medias:

Representan el escalón intermedio e incluyen:

2.1. Obras del tipo de las menores en los edificios de los catálogos.

2.2. Obras de restauración, rehabilitación y conservación que no impliquen acción sobre elementos estructurales e instalaciones generales en edificios no catalogados.

2.3. Obras de reforma y/o nueva instalación en bajos comerciales de edificios no catalogados.

3. Obras mayores:

Todas las no incluidas en los apartados anteriores.

Artículo 4.1.7.—*Tipologías edificatorias.*

El Plan General utiliza las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

1. Edificación aislada: Cuando la edificación es exenta y está rodeada en todo su perímetro por espacio libre de parcela.

2. Edificación entre medianerías: Cuando la edificación tiene sus líneas de edificación laterales sobre los linderos.

3. Edificación en hilera o adosada: Cuando la edificación se destina a usos residenciales o industriales, con solución entre medianerías.

4. Edificación pareada: Cuando la construcción es medianera respecto a un lindero y aislada respecto a los restantes.

5. Edificación singular: Cuando por sus características constructivas, monumentales o uso, tiene un reconocimiento social especial.

Sección 1ª: Condiciones de parcelas y edificios

Artículo 4.1.8.—*Parcela.*

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente —dentro de un proyecto integrado— las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que, sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

Artículo 4.1.9.—*Linderos.*

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Es lindero frontal el que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre a que dé frente, siendo los restantes linderos laterales.

Se entiende por testero el lindero opuesto al lindero frontal.

Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela aquel que le sirve de acceso.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalización de linderos de parcela.

Artículo 4.1.10.—*Superficie de parcela.*

Es la superficie comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 4.1.11.—*Parcela edificable.*

Es la parte de la parcela incluida dentro de las alineaciones oficiales y grafiadas en el Plan General de Ordenación.

Artículo 4.1.12.—*Parcela no edificable.*

Es la parte de la parcela excluida por las alineaciones oficiales y en la que no fuera posible la edificación.

Artículo 4.1.13.—*Parcela mínima.*

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza o zona en que se divide el territorio, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan tales dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de la parcela, establecidas en el Plan General, son condición necesaria para poder edificar.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 136.4 de la Ley 3/2002, del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones de dicha finca.

Artículo 4.1.14.—*Solar.*

Son las parcelas en el Núcleo Rural Especial definidas como tales en el Plan General de Ordenación, o resultantes del planeamiento que las desarrollan, aptas para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

- Haber cumplido los requisitos de parcelación, cuando fueran necesarios.
- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuos y suministro de energía eléctrica.
- Contar con posibilidades de conexión a la red de servicios telefónicos.
- Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela.

Artículo 4.1.15.—*Alineación.*

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

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

Artículo 4.1.16.—*Posición respecto a la alineación.*

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

- En la línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

- b) Fuera de la línea: Cuando el cerramiento o la línea de edificación no coincida con la alineación.
- c) Remetida: Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

Ninguna parte de la edificación, salvo los salientes y vuelos permitidos, podrá rebasar, sobre o bajo rasante, la alineación exterior.

Artículo 4.1.17.—*Edificios colindantes.*

Son las construcciones del entorno de la parcela considerada.

Artículo 4.1.18.—*Rasante.*

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

Artículo 4.1.19.—*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 4.1.20.—*Línea de edificación.*

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

Artículo 4.1.21.—*Línea de fachada.*

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

Artículo 4.1.22.—*Medianería.*

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

Artículo 4.1.23.—*Separación a linderos.*

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

2. Cuando las normativas establezcan distintos valores de la separación a linderos, y sea difícil identificar el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y a la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 4.1.24.—*Retranqueos.*

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada en toda su altura, motivadas por la composición arquitectónica, o para mejorar condiciones de iluminación de las piezas habitables.

Retiros: Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

Artículo 4.1.25.—*Ocupación de las plantas bajo rasante.*

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que exista prohibición expresa en el presente Plan General o en los planes que las desarrollen.

Artículo 4.1.26.—*Separación entre edificios.*

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 4.1.27.—*Fondo edificable.*

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

Artículo 4.1.28.—*Ocupación máxima.*

Porcentaje de superficie de la parcela edificable, medida horizontalmente, que puede ser ocupada por la edificación.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la aplicación de otras condiciones resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 4.1.29.—*Superficie ocupada.*

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. No podrá ser superior a la ocupación máxima.

La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 4.1.30.—*Superficie libre de parcela.*

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

Artículo 4.1.31.—*Superficie construida.*

1. Superficie construida (SC) es el área, en m<sup>2</sup>, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

A estos efectos computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etc.

1.1. Superficie total construida de una vivienda (STC): Es la suma de la superficie construida de un recinto más la parte alicuota de S.C. de elementos comunes obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

Dimensión crítica: Reducción puntual o restringida sobre la dimensión mínima.

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

La superficie edificada total no podrá ser superior a la máxima edificable admitida en las ordenanzas. A efectos de comparación entre ambas se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales de edificio.

b) Se exceptúan del cómputo de superficie construida los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas, tendederos y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies construidas, las superficies de las plantas situadas bajo rasante destinadas a garaje, aparcamiento obligatorio o a otras instalaciones del edificio de obligada instalación o de su mantenimiento.

Artículo 4.1.32.—*Superficie útil.*

1. Es el área resultante (SU) de deducir a la superficie construida, SC, las siguientes:

a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.

b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm<sup>2</sup> en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología, situadas en columna, se considerará a efectos económico-jurídicos, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Artículo 4.1.33.—*Coficiente de edificabilidad.*

No se contempla por no existir Suelos Urbanos o Urbanizables.

Artículo 4.1.34.—*Altura de la edificación.*

1. Altura en plantas: Cuando en las ordenanzas se indique altura en plantas, se entiende incluida la baja y excluidos los semisótanos.

2. La altura en metros puede ser:

a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

c) Altura total: Es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio, desde la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 4.1.35.—*Medición de la altura.*

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

a) La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada con un máximo de 10 metros, desde la rasante de la acera, o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, siempre que éste tenga pendiente continua.

b) A los efectos de lo señalado en el punto a) de este artículo, se entiende por fachada la principal o principales del edificio y la que se sitúa sobre la línea del fondo máximo autorizado.

Artículo 4.1.36.—*Construcciones por encima de la altura.*

1. Por encima de la altura máxima de coronación y salvo mayor limitación en las ordenanzas, podrán admitirse, con carácter general, las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado a 30 grados desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y en la intersección con el borde del alero, con un límite de altura de 4,50 metros en su punto más alto, medido desde el borde superior del forjado de la última planta.
- b) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobresalir sobre la línea de cubierta.
- c) Las buhardillas, en las que la suma de las longitudes de sus frentes no podrá exceder del 40% de la de la fachada, disponer su plano frontal a menos de 1 metro de la misma, ni formar cuerpos que permitan una luz interior mayor de 1,30 metros teniendo, los paramentos verticales, que estar revestidos de pizarra de gran tamaño.

Los espacios obtenidos bajo cubierta no podrán ser destinados más que a servicios comunes del edificio, instalaciones o a vivienda, si ésta forma parte y se comunica con la situada inmediatamente debajo de ella, salvo en los edificios que la norma lo permita expresamente.

2. Por encima de la altura máxima total no podrá admitirse construcción alguna, con excepción de las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U., y en su defecto, el buen hacer constructivo.

#### Artículo 4.1.37.—*Altura de piso.*

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### Artículo 4.1.38.—*Altura libre de piso.*

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

#### Artículo 4.1.39.—*Plantas.*

Se consideran los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

1. Sótano: Se entiende por planta sótano aquella que tiene su suelo por debajo de una cota inferior a 1,30 metros de la rasante de la acera o de la cota de planta baja.  
La altura libre no será inferior a 2,50 metros, salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,80 metros, salvo lo dispuesto para garajes.
2. Semisótano: Se entiende por semisótano la planta que tiene su suelo comprendida entre la rasante de la acera o la cota baja y 1,30 metros por debajo de aquéllas.  
La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,50 metros para la altura libre y 2,60 metros para la altura de piso, salvo el caso de garajes.
3. Baja: Planta que, en más de un 50% de su superficie edificada, es coincidente con la cota de referencia del edificio.
4. Piso: Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.
5. Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada siempre que se cumplan las alturas mínimas para vivienda, según Decreto 39/1998 —anexo— del Principado de Asturias.

#### Sección 2ª: Condiciones higiénicas y de seguridad

#### Artículo 4.1.40.—*Local.*

Se entiende por local al conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### Artículo 4.1.41.—*Trasteros.*

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

#### Artículo 4.1.42.—*Local exterior.*

Se considera que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones.

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Re caer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones específicas de la norma que le sean de aplicación.
- d) Dar a un patio cuyas dimensiones cumplan las normas correspondientes.

Cumplir las condiciones correspondiente de superficie de huecos y superficie de ventilación e iluminación.

#### Artículo 4.1.43.—*Pieza habitable.*

1. Se considera pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 4.1.42.

#### Artículo 4.1.44.—*Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.*

No podrán instalarse en sótano, ni semisótano, piezas habitables.

#### Artículo 4.1.45.—*Ventilación de piezas habitables. (Según Decreto 39/1998).*

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a un doceavo (1/12) de la superficie útil del recinto y serán practicables para ventilación según el Decreto 39/1998, del Principado de Asturias.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable, con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1/12) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes del de humos y demás instalaciones para su eliminación.

#### Artículo 4.1.46.—*Patío.*

Son aquellos espacios cuya función en proporcionar luz y ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que conforman su perímetro en cada caso.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una transparencia nominal de 90% y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

#### Tipos:

1. Patios de manzana: Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.
2. Patios de parcela: Son aquéllos que voluntariamente se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:
  - 2.1. Patios interiores o de luces: Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio o área de la vivienda.
  - 2.2. Patios exteriores o abiertos: Son los patios de parcela que quedan dispuestos adyacentes a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.  
A estos efectos no se consideran patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 m.
  - 2.3. Patios ingleses: Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

#### Artículo 4.1.47.—*Anchuras de patios.*

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo, mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo el supuesto contemplado para patios de manzana en las condiciones estéticas.

#### Artículo 4.1.48.—*Medición de la altura de los patios de parcela.*

La altura del patio se medirá desde su suelo a cualquier punto de la línea horizontal más alta que señala el encuentro de los paramentos del patio con los faldones de cubierta.

#### Artículo 4.1.49.—*Dimensión de los patios de parcela. (Según Decreto 39/1998).*

Salvo limitación en las ordenanzas, los patios cumplirán las siguientes dimensiones mínimas:

#### 1. Parámetros:

N = Número de viviendas o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta más baja en la que existan huecos con servicio a viviendas.

A estos efectos computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya medida sobre el último forjado sea mayor de 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su paramento opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos. Distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

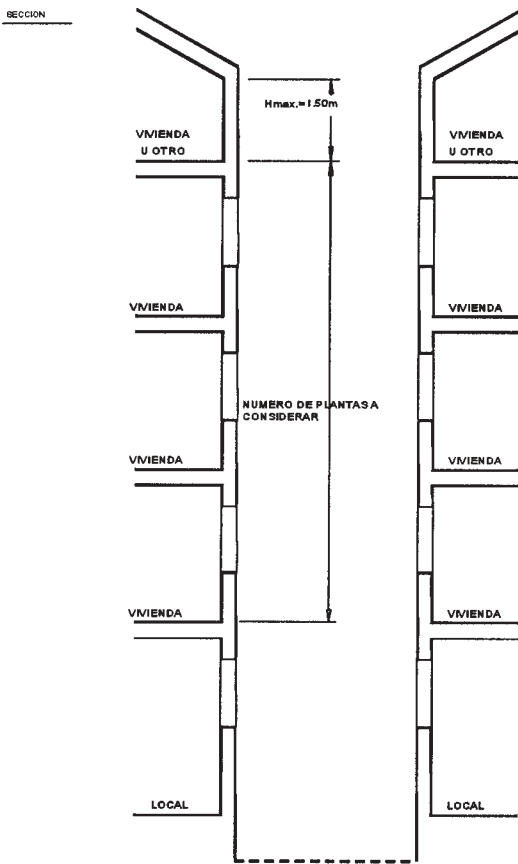
F = Fondo: En patios abiertos. Distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano más alejado de ésta.

2. Dimensionado de patios:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

Nº de plantas	Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias	Con luces a cocinas	Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)
3 Plantas	2 m.	3 m.	3 m.
4 Plantas	2 m.	3 m.	4 m.
5 Plantas	2 m.	3 m.	5 m.
6 Plantas o más	2 m.	3 m.	6 m.

Esquemas de dimensionado de patios interiores.



De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

- Patios interiores:

Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias:

Dimensión mínima  $D \geq 2$  m.

Con luces a cocinas y dormitorios:

Dimensión mínima  $D \geq 3$  m.

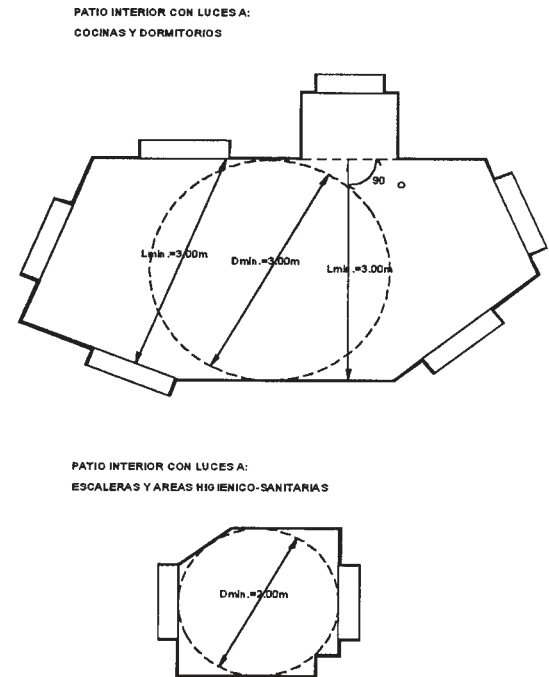
- Patios exteriores o abiertos:

Abertura o frente:  $A \geq 3$  m.  
Fondo:  $F \leq A$

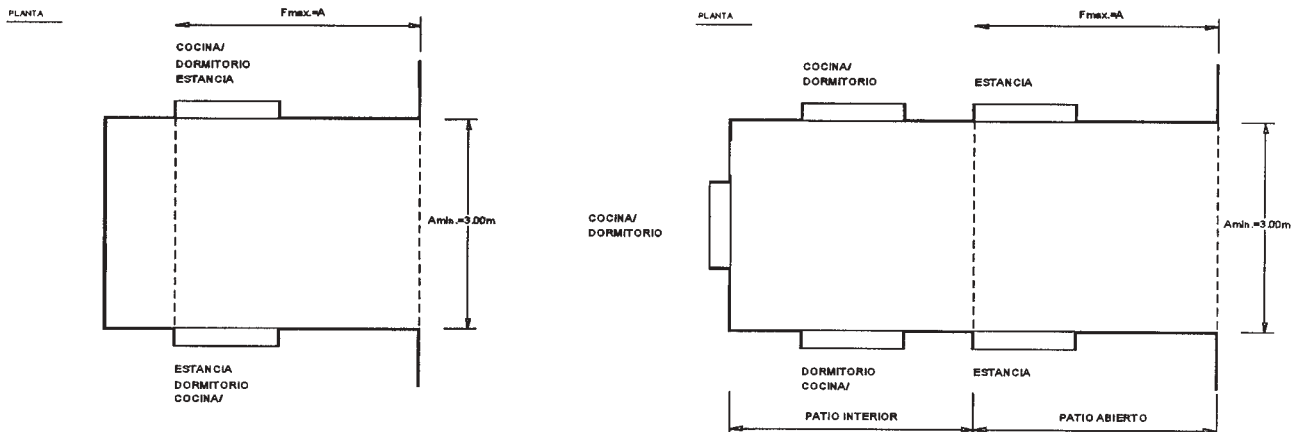
- Patios ingleses:

Abertura o frente:  $A \geq 3$  m.  
Fondo:  $F \leq A$

PLANTAS



Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos.



#### Artículo 4.1.50.—Acceso a patios.

Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con 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.

1. Accesos peatonales: En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela, tendrán como mínimo la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

2. Accesos rodados: Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

#### Artículo 4.1.51.—Cerramiento de patios.

Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con muros de 3 metros de altura máxima.

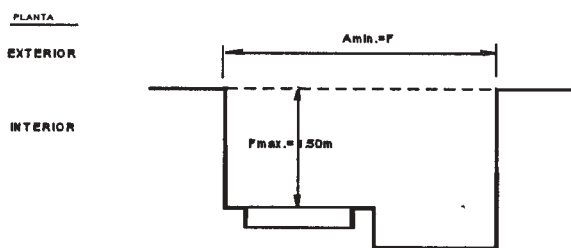
#### Artículo 4.1.52.—Patinillos de ventilación.

Los patinillos de ventilación de piezas tendrán una dimensión que garantice su mejor funcionamiento respecto a sistemas de ventilación forzada.

#### Artículo 4.1.53.—Patios mancomunados.

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

Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros.



#### Artículo 4.1.55.—Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

#### Artículo 4.1.56.—Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local o armario con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

#### Artículo 4.1.57.—Instalación telefónica.

Todos los edificios no destinados a viviendas unifamiliares, almacén, instalación agropecuaria o similar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

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.

Las instalaciones de telefonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

#### Artículo 4.1.58.—Antenas de radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y frecuencia modulada.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

#### Artículo 4.1.59.—Servicios postales.

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

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse, otorgando mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inmuebles afectados e increndendo tal otorgamiento en el registro de la propiedad.

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

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja, mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

#### Artículo 4.1.54.—Retranqueos y retiros. (Según Decreto 39/1998).

Retranqueos: Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

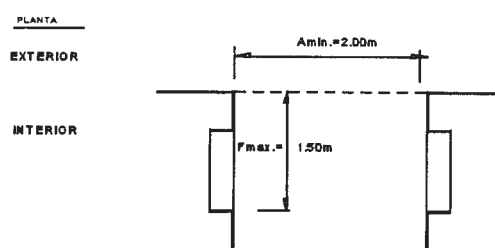
Retiros: Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

Dimensionado de retranqueos y retiros:

Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Fondo:  $F \leq 1,5$  m. Medido desde la alineación del cerramiento o fachada, hasta el elemento de cierre que contenga huecos de iluminación.

Abertura:  $A \geq F$   
 $A \geq 2$  m. Si se cuenta con ventanas laterales.



#### Artículo 4.1.60.—Evacuación de aguas pluviales.

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

#### Artículo 4.1.61.—Evacuación de aguas residuales.

En Núcleo Rural Especial deberán acometer forzosamente, a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

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

Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

#### Artículo 4.1.62.—Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre 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 y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán, como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

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

#### Artículo 4.1.63.—Evacuación de residuos sólidos.

Todos los edificios de viviendas colectivas, contarán con un local para cubos estancos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido, por cuenta del titular de la actividad.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotada de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

Artículo 4.1.64.—*Acondicionamiento de aire.*

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

Si necesariamente, ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que 3 metros y no producirá goteos y otras molestias sobre dicho espacio.

Artículo 4.1.65.—*Ascensores.*

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, exceda de 10,75 m., con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

El acceso al ascensor en planta baja no estará a una cota superior a 0,6 metros a la de acceso al portal.

El desembarque del ascensor, en cada planta, comunicará con la escalera directamente, o a través de zonas comunes cumpliendo la C.P.I./96.

Artículo 4.1.66.—*Señalización.*

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera 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.

2. En los edificios de uso 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.

3. 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, y de revisión en cualquier momento.

Artículo 4.1.67.—*Portal y escaleras. (Según Decreto 39/1998 - 1.5).*

1. Portal:

Es el espacio de acceso desde el exterior de la edificación, a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatorio una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

Dimensionado del portal:

• Embocadura:

- Ancho mínimo de embocadura..... 1,50 m.
- Ancho o luz libre mínima en el acceso ..... 1,10 m.
- Altura mínima de embocadura ..... 2,20 m.

• Ambito interior del portal:

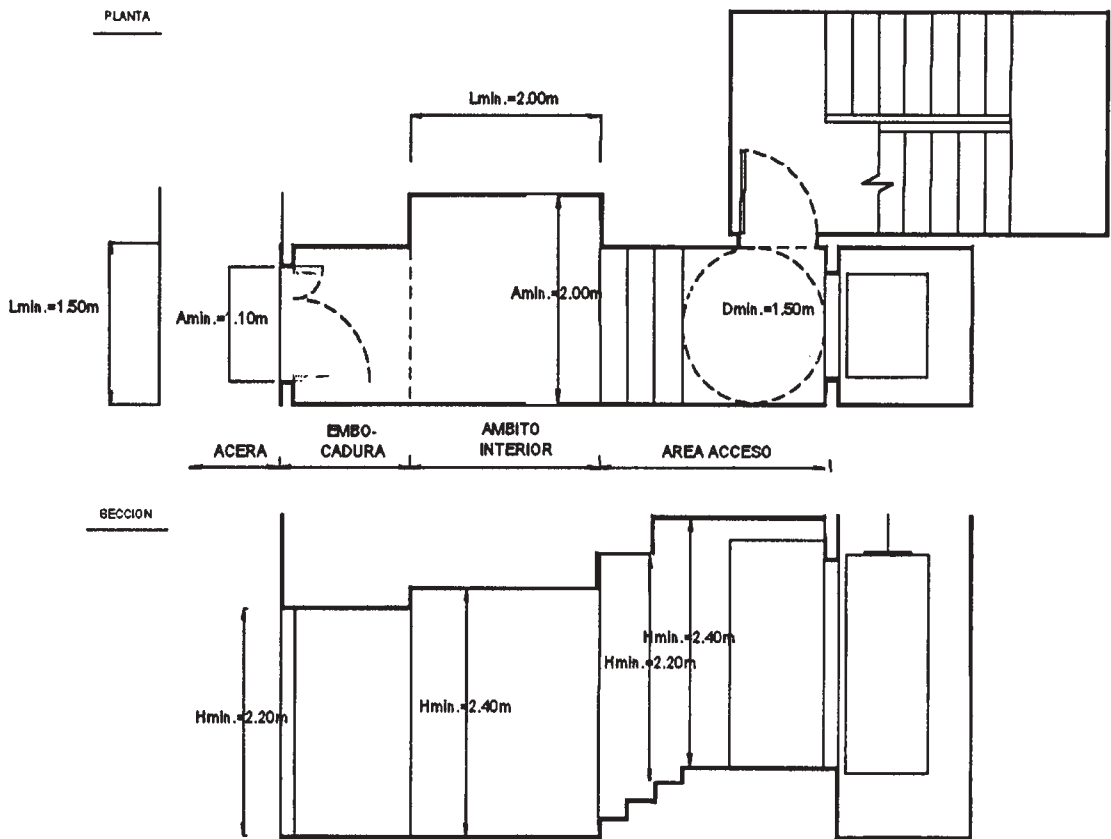
- Ancho mínimo (En nivel uniforme) ..... 2,00 m.
- Longitud mínima (En nivel uniforme) ..... 2,00 m.
- Altura mínima ..... 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales ..... 2,20 m.

• Areas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

- Diámetro mínimo inscrito ..... 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso ..... 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales ..... 2,20 m.

Esta área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

**PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL INTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION NO SUPERIOR A 100 PERSONAS).  
EDIFICIO SIN OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 5/96: MENOS DE 9 VIVIENDAS)**

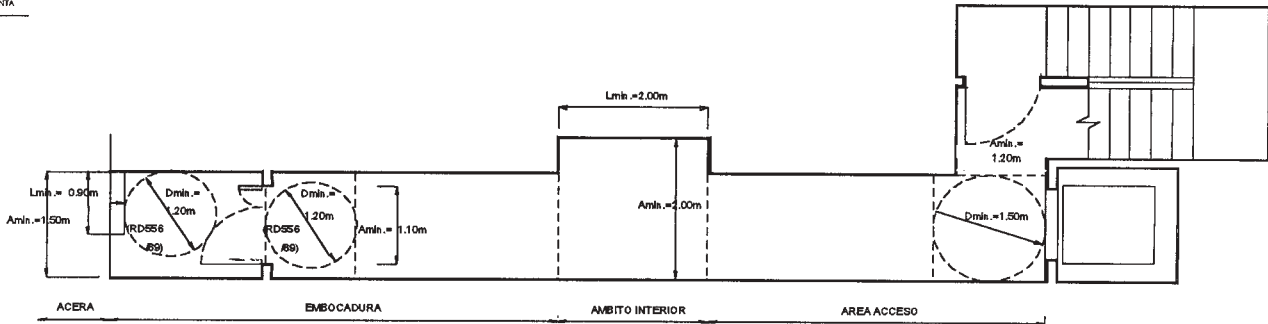




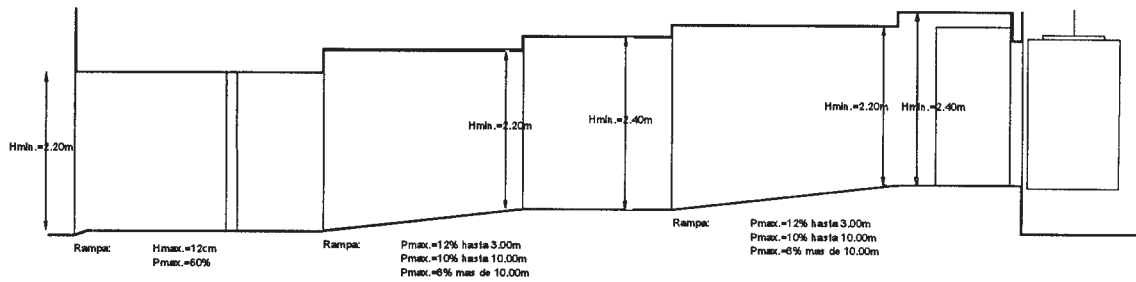
Esquemas de dimensionado del portal.

PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL EXTERIOR. (NBE-CPI-98: EVACUACION SUPERIOR A 100 PERSONAS)  
 EDIFICIO CON OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 5/96: NUEVE O MAS VIVIENDAS).  
 - ACCESO CON DESNIVEL

PLANTA

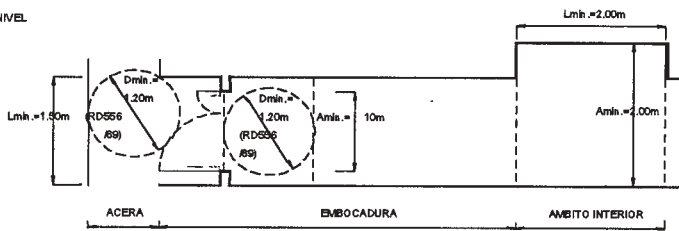


SECCION



- ACCESO A NIVEL

PLANTA



2. Escaleras:

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%.

Se distinguen dos situaciones:

- a) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.
- b) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

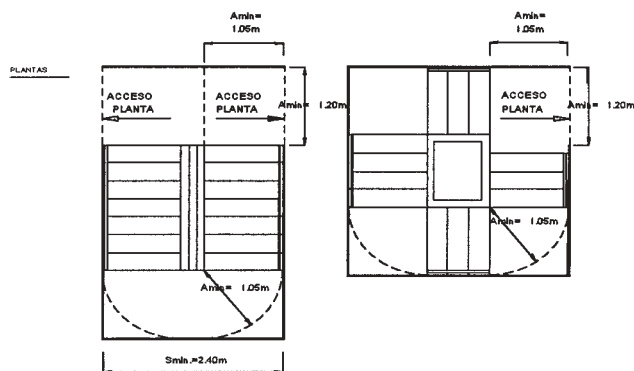
Dimensionado de las escaleras:

• Situación A:

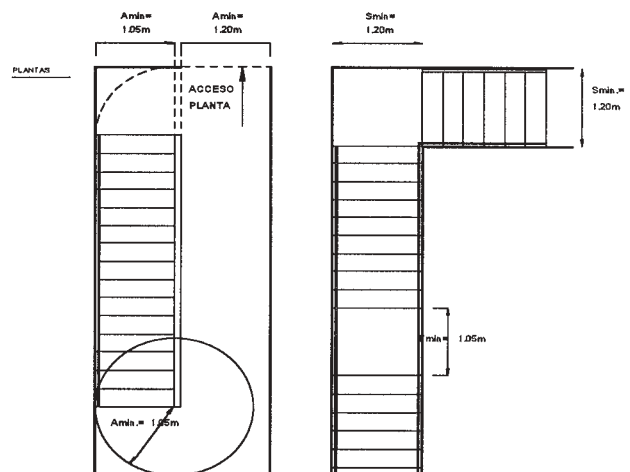
- Ancho libre mínimo entre paramentos: Para un tramo ..... 1,20 m.  
 Para dos tramos ..... 2,40 m.
- Ancho útil mínimo de peldaños..... 1,05 m.
- Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución) ..... Igual al ancho útil mínimo del peldaño.
- Dimensiones libres de mesetas y rellanos (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución) ..... 1,20 m.

Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A.

ESCALERAS DE DOS O MAS TRAMOS



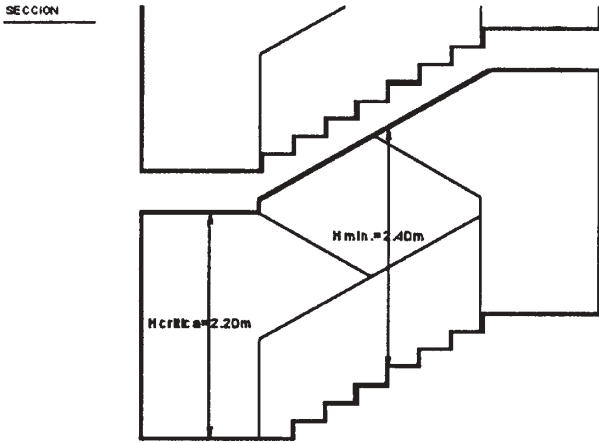
ESCALERAS DE UN TRAMO



- Situación B: Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m., admitiéndose una altura crítica de 2,20 m. aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

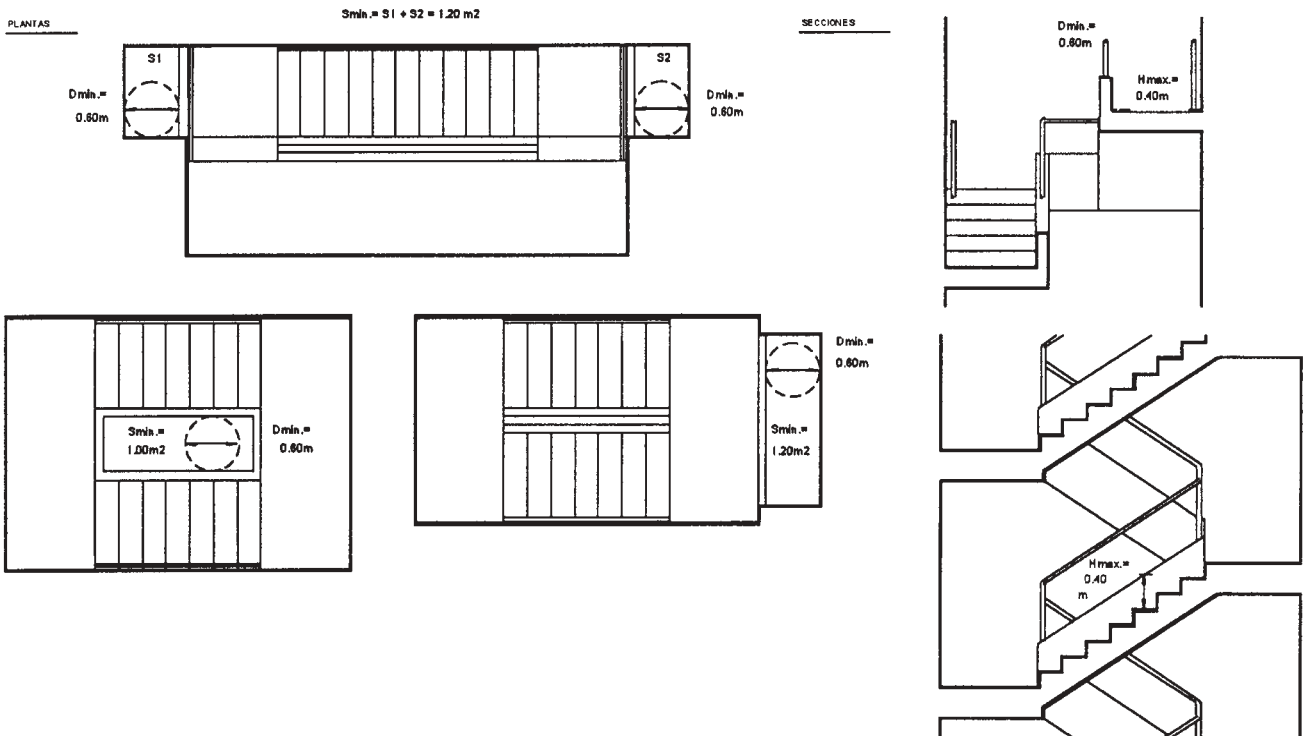
Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.



Otras condiciones generales de diseño:

- a) No se podrán construir escaleras exteriores en ningún tipo de edificio residencial, excluyendo las viviendas unifamiliares aisladas.

Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B.



Ventilación de las escaleras:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

3. Pasillos:

- b) Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con pendiente no superior al 12%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta centímetros.

- c) En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Iluminación de las escaleras:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m² en cada planta.

Así mismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos translúcidos incorporados a la cubierta, de transparencia nominal superior al 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:
  - Superficie del ojo central..... 1,00 m².
  - Superficie aberturas laterales..... 1,20 m².
  - Diámetro círculo inscrito:..... 0,60 m.
- La superficie de los elementos cenitales translúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.
- Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm. de altura, media sobre cada peldaño.

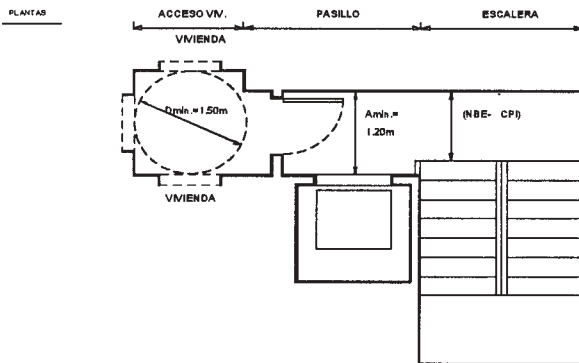
Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

Dimensionado de pasillos:

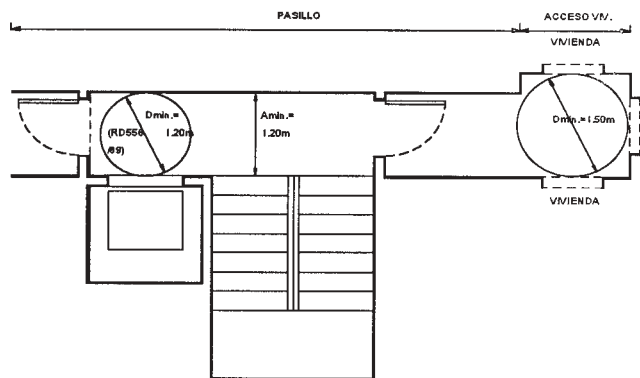
- Ancho libre mínimo del pasillo ..... 1,20 m.
- Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda .... 1,50 m.
- Altura mínima ..... 2,20 m.

Esquema de dimensionamiento de pasillos.

INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR NO OBLIGATORIA  
(RD. 556/99. LEY 5/96. MENOS DE NUEVE VIVIENDAS)



INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR OBLIGATORIA  
(RD. 556/99. LEY 5/96. NUEVE O MAS VIVIENDAS)



Artículo 4.1.68.—*Prevención de incendios.*

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la NBE CPI-96, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Los garajes y locales en que pueda existir riesgo de incendio, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa minutos.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 4.1.69.—*Protecciones.*

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales de al menos 100 kg./ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m.)	Altura mínima de protección (en m.)	Diámetro máx. de sus huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16
Mayor de 2,90	0,95	0,12

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m. se dispondrá en todo caso, un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que estos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos, a 0,95 m. de altura.

Sección 3ª: Condiciones de estética

Artículo 4.1.70.—*Expresión arquitectónica.*

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna ha de ser un propósito inmediato del proyecto arquitectónico, que, ineludiblemente se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas, las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las cornisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

Artículo 4.1.71.—*Tratamiento de las plantas bajas.*

El proyecto de nueva planta, rehabilitación o reestructuración del edificio deberá contener, necesariamente, el diseño de la planta baja del mismo, al menos en sus huecos y elementos ciegos. Los huecos tendrán el mismo eje que los huecos superiores, no permitiéndose una anchura mayor de 50 cm. que el hueco superior.

En los casos de rehabilitación o reestructuración a que se refiere el párrafo anterior, el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiese sido alterado, o a conservarlo, en caso contrario.

Artículo 4.1.72.—*Materiales de fachada.*

Las fachadas se construirán, preferentemente, con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Siendo preferible o aconsejable la utilización de la mampostería de pizarra vista.

Artículo 4.1.73.—*Modificaciones de fachada.*

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.

Artículo 4.1.74.—*Soportales.*

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los soportales, su ancho interior libre será igual o superior a 2 metros, y su altura igual o superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza en que se encuentre.

Artículo 4.1.75.—*Plantas bajas porticadas.*

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, que no computará a efectos de la superficie edificada, si se cumplen las condiciones siguientes:

a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y con acceso desde la misma.

b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea colectivo, debiendo así inscribirse en el registro de la propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

c) Que el edificio de que se trate se corresponda con una tipología de edificación aislada, o un tramo de calle de longitud, al menos, de una manzana.

Artículo 4.1.76.—*Falsas fachadas.*

Si se proyectasen falsas fachadas, éstas deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 4.1.77.—*Instalaciones en la fachada.*

No se permite el paso de instalaciones de telefonía, eléctricas, gas u otras sin que estén lo suficientemente disimuladas para que no se aprecien, siendo preferible su instalación subterránea.

Artículo 4.1.78.—*Salientes en fachada.*

1. Se entiende por salientes o vuelos, todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones, determinándose el saliente respecto a la alineación:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco centímetros, y cuya longitud no supere en más del 30% el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección.
- b) Balconada o balconaje, es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco centímetros.
- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando, en el último caso, superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
- d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco centímetros, y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta centímetros el ancho del vano.
- e) Se entiende por galería el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior, y al que dan luces piezas situadas tras la fachada del edificio. El saliente máximo de la galería no rebasará 0,80 metros. El acristalamiento ocupará, al menos, el 50% del cerramiento de la galería.
- f) Se entiende por cuerpo volado cerrado el cuerpo saliente del plano de la fachada, cerrado en sus tres paramentos. En este Plan General "no se autoriza".
- g) Ventana-balconera: Hueco de proporciones 2x1, con contraventanas y barandilla en muro.

2. Desde el plano de la fachada situado sobre las alineaciones oficiales, solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, galerías, miradores y galerías enrasadas con longitud máxima 2,50 metros, con los salientes máximos recogidos en el apartado 1 o los señalados en las Ordenanzas.

3. No se permiten cuerpos volados cerrados, ni terrazas.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la ordenanza señale para el retranqueo y separación a linderos.

Artículo 4.1.79.—*Salientes permitidos respecto a la alineación exterior: Voladizos.*

Las superficies cerradas y abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela bajo la forma de cuerpo volado, no podrán transferirse a ninguna parte del edificio.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos, respecto a la alineación exterior, cumplirán las siguiente condición:

- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3,40 metros.

Artículo 4.1.80.—*Cornisas y aleros.*

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta centímetros, salvo mayor limitación por causas específicas.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, es obligatoria la solución de coronación con cornisa o alero.

Artículo 4.1.81.—*Portadas y escaparatés.*

La alineación exterior no podrá rebasarse, en planta baja con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 4.1.82.—*Toldos.*

Se prohíbe la utilización de toldos en paramentos de fachadas.

Artículo 4.1.83.—*Muestras y anuncios.*

Salvo mayores limitaciones de la ordenanza correspondiente, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta, de diez centímetros, debiendo cumplir además, la siguiente condición:

- Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

Artículo 4.1.84.—*Banderines.*

Salvo otras limitaciones en la ordenanza de zona, los banderines cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,75 metros, con un saliente máximo igual a 60 centímetros. Su dimensión vertical máxima será de 60 centímetros.
2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno.

Artículo 4.1.85.—*Publicidad en carreteras.*

Artículo 4.1.85.1.—*Prohibiciones.*

De conformidad con la normativa sectorial vigente fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la misma, sin que esta prohibición de, en ningún caso, derecho a indemnización.

La prohibición afectará a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, colocación de soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad publicitaria, salvo las exceptuadas en la Ley de Carreteras y en el Reglamento que la desarrolla.

Artículo 4.1.85.2.—*Carteles informativos.*

No se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

Son carteles informativos:

- a) Las señales de servicio.
- b) Los carteles que indiquen lugares de interés cultural, turístico, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera.
- c) Los que se refieran a actividades y obras que afecten a la carretera.
- d) Los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad, en las condiciones fijadas por el Reglamento de Carreteras.

Los carteles informativos requerirán previa autorización de la Dirección General de Carreteras, otorgándose la misma en las condiciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 4.1.85.3.—*Excepciones.*

Excepcionalmente, tendrán la consideración de información los avisos de carácter eventual relativos a pruebas deportivas o acontecimientos similares, reglamentariamente autorizados y que se desarrollen en la propia carretera, sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Carreteras y la legislación que la desarrolla.

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2. Exclusivamente, se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso, las condiciones de los artículos anteriores.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno, y colocados en el mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
- d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 4.1.86.—*Medianerías.*

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

2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 4.1.87.—*Cerramientos.*

1. Según su ubicación, se distinguen:

- a) Solares y parcelas.
- b) Locales.
- c) Espacios libres de uso privado.
- d) Fincas en Suelo No Urbanizable.

2. Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y tenga un tratamiento decoroso.

Artículo 4.1.88.—*Protección del arbolado.*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte.

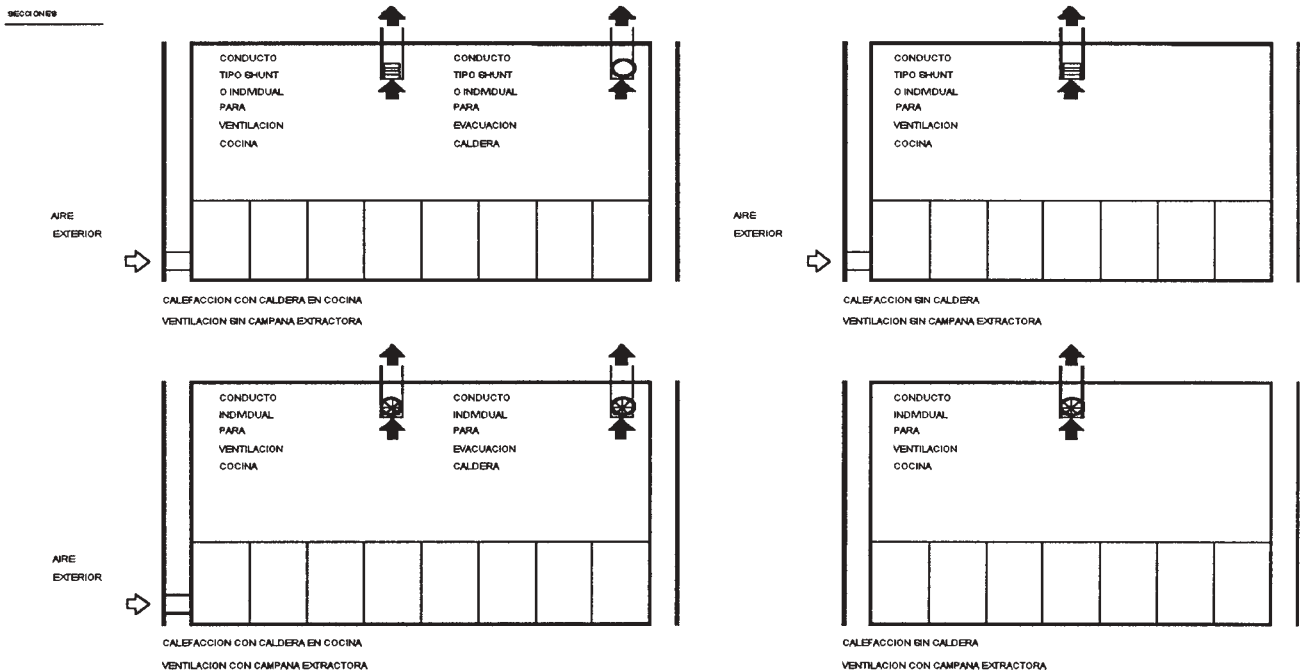
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio público, deberá ser puesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas.

COMBINACIONES DE SISTEMAS DE VENTILACION Y EVACUACION DE HUMOS EN COCINAS



C) Dotaciones mínimas: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- a) Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.
- b) Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) Tendedero: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

- 1) Abierto a patios interiores de parcela.
- 2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

Sección 4ª: Condiciones higiénico-sanitarias

Artículo 4.1.89.—*Condiciones de habitabilidad.*

Artículo 4.1.89.1.—*Higiénico-sanitarias.*

A) Servicios higiénicos: Dentro del espacio vivienda existirá como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

- Lavabo.
- Baño o ducha.
- Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) Área de cocina: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina con las siguientes dotaciones:

- a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.
- b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático —tipo Shunt o equivalente—, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.
- c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con ningún sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior  $\geq 175 \text{ cm}^2$ .

- 3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.
- 4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.
- 5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendedero en fachada exterior, cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área de tendedero en los siguientes casos:

- 1) En vivienda de programa mínimo.
- 2) En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.
- 3) Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario secador, etc.) cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de proyecto.

Artículo 4.1.89.2.—Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o por iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.
- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.
- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.
- Por claroboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación, se admitirán las soluciones existentes, siempre que no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

Dimensiones:

Superficie de iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Area iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.
- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a 3 veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.
- Superficie del área iluminada: No será mayor de 8 veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta 10 veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán como mínimo una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 m<sup>2</sup>.

Artículo 4.1.89.3.—Ventilación.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, con-

tarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también como mínimo 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

Artículo 4.1.90.—Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas.

Dimensiones:

- Superficie útil, SU > 28 m<sup>2</sup>.
- Altura libre, H > 2,50 m.
- Altura crítica, Hc > 2,20 m., aplicable a 1/3 de SU.

Artículo 4.1.91.—Disposición funcional.

- a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.
- b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

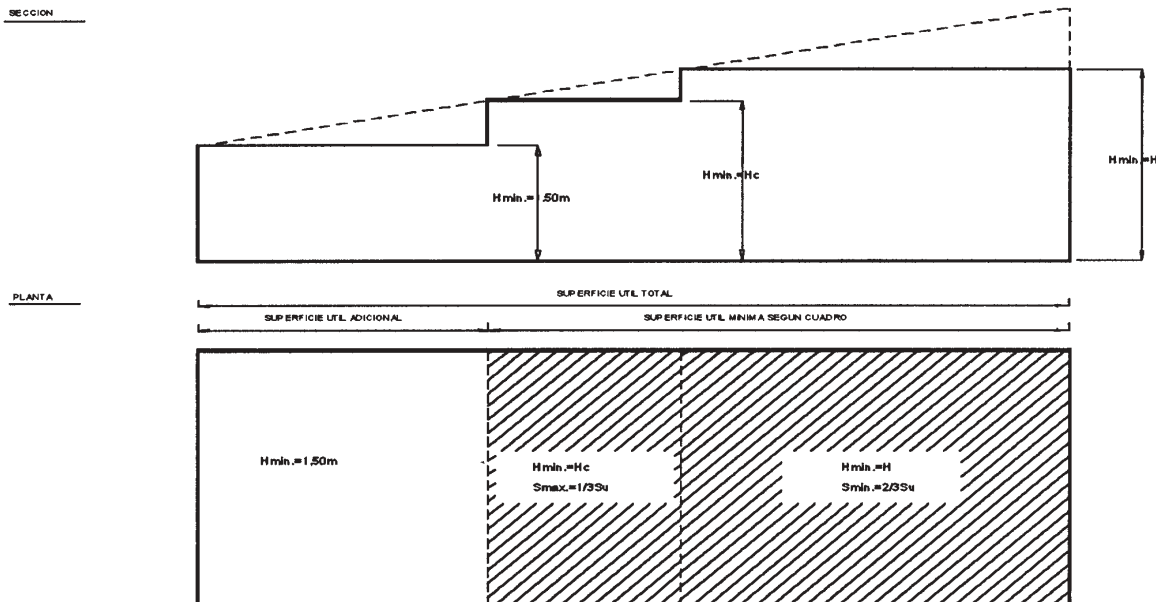
- c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

- d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm. que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

Artículo 4.1.92.—Parámetros dimensionales.

- SU Superficie útil mínima, en m<sup>2</sup>.
  - D Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.
  - O Diámetro inscribible mínimo.
  - H Altura libre mínima de la SU.
  - Hc Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.
- Esquema de superficie útiles por alturas.



Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

Áreas y usos		SU	D	O	H	Hc
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE	12,00	1,6	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA	10,00	"	"	"	"
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,6	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"
DORMITORIO	DOBLE	9,00	1,6	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL	6,00	1,6	1,6	"	"
COMPARTIDO	INDIVIDUAL	5,00	1,6	1,6	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80
	INODORO+APARATO	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO= 4 APARATOS	3,00	-	0,7	"	"
COMPARTIDAS	AREA HASTA 2 AP.	1,60	-	0,7	"	2,10
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	-	1,1	2,30	2,10
	DISTRIBUIDORES	-	-	1,0	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"
TENDEDERO	INDIVIDUAL	2,00	-	0,8	"	1,80
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

Superficies máximas de viviendas VPP y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

Tipología	Nº aseos	Su. máx.
Vivienda mínima	1	50,00
Vivienda de 2 dormitorios	1	70,00
Vivienda de 3 dormitorios	1	90,00
Vivienda de ≥ 4 dormitorios	2	90,00

**Capítulo II: Condiciones de uso**

Sección 1ª: Condiciones generales

Artículo 4.2.1.—*Aplicación.*

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

2. Además de las condiciones que se señalan para cada uno, deberán cumplir las generales de la edificación y cuantas se deriven de las ordenanzas correspondientes al área en que se encuentren.

3. No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos que, particularmente se regulan en este título. Serán sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que a juicio de los servicios técnicos municipales su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4. En todo caso, deberán satisfacer la normativa sectorial y supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 4.2.2.—*Simultaneidad de usos.*

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

2. 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.

Artículo 4.2.3.—*Actividades permisibles en el Núcleo Rural Especial.*

Solamente podrán instalarse en los suelos del Núcleo Rural Especial las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en este Plan General de Ordenación.

Artículo 4.2.4.—*Uso dominante característico.*

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

La Norma contempla los siguientes usos característicos:

- Residencial.
- Comercial.
- Industrial.

- Equipamiento.

- Espacios libres.

Artículo 4.2.5.—*Uso permitido.*

La actividad o función que se permite, por ser compatible con el uso dominante característico.

Artículo 4.2.6.—*Uso pormenorizado.*

Es la función o actividad que detalla las distintas formas en que pueden implantarse los usos característicos. Constituyen las clases en que se dividen los distintos usos característicos y sirven para referir los usos permitidos.

La Norma contempla los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso residencial:

1.1. Vivienda: Según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

1.2. Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento comunitario de personas.

2. Uso comercial:

2.1. Hotelero: Corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, hoteles de apartamentos, pensiones y similares.

2.2. Oficinas: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.

2.3. Comercio: Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle, así como los bares y restaurantes.

2.4. Salas de reunión: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos y similares.

2.5. Espectáculos: Corresponde a los edificios o locales destinados a cinematógrafos, teatros, salas de música, de juegos, discotecas y similares.

3. Uso industrial:

3.1. Industria y almacenaje: Cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados a tal fin, bien ocupando todo el edificio o locales dentro del mismo.

3.2. Talleres artesanales: Cuando la actividad se desarrolla en la propia vivienda.

3.3. Garaje-aparcamiento: Cuando la actividad afecta al almacenaje y guarda de vehículos.

4. Uso de equipamiento:

4.1. Educativo: Comprende la formación intelectual de personas mediante la enseñanza y la investigación.

4.2. Cultural: Comprende los usos culturales, bibliotecas, museos, salas de exposición.

4.3. Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

4.4. Asistencial: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a la personas, mediante los servicios sociales.

4.5. Deportivo: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte.

4.6. Religioso.

4.7. Administración pública y servicios: Comprende las oficinas de la administración e instalaciones de la defensa, mercados, bomberos, policías, surtidores de gasolina, cementerios, servicios infraestructurales e instalaciones análogas.

4.8. Usos de espacios libres.

Artículo 4.2.7.—*Simultaneidad de usos.*

En edificio o parcela podrán coexistir distintos usos pormenorizados, siempre que estén considerados como permitidos en las ordenanzas de zona y cumplan las condiciones de repercusión ambiental.

Artículo 4.2.8.—*Transformación de usos.*

Cualquier actividad podrá transformarse en otra, aunque pertenezca a distinto uso pormenorizado, siempre que el uso esté permitido por las ordenanzas de zona y se cumplan las condiciones de repercusión ambiental.

## Sección 2ª: Condiciones del uso residencial

Artículo 4.2.9.—*Aplicación.*

1. Las condiciones del uso residencial son de aplicación a las edificaciones destinadas a vivienda y a aquellos edificios destinados a residencia comunitaria, cuya superficie edificada no supere los 750 metros cuadrados.

2. Los edificios destinados a residencia comunitaria que tengan una superficie igual o superior a 750 metros cuadrados, se regirán, complementariamente, por las condiciones del uso hotelero.

3. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o desde el Principado las regulen.

Artículo 4.2.10.—*Vivienda exterior.*

1. Salvo determinación contraria en la ordenanza de zona, todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en este Plan General, y al menos, dos de los huecos, uno de los cuales será necesariamente el estar o estar-comedor, recaerán sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno o en contacto con ella.

Artículo 4.2.11.—*Altura libre. (Según Decreto 39/1998).*

1. La altura libre mínima de las piezas que integran la vivienda, se establece en 2,50 metros o 2,30 en las áreas higiénicas, compartidas, complementarias y tenderos según Decreto 39/1998.

2. En piezas habitables situadas en bajo cubierta, vinculadas a la última planta edificable, no podrá existir en ningún punto de las mismas, alturas libres inferiores a 2,10 metros, aplicable a 1/3 de su superficie útil.

Artículo 4.2.12.—*Aparcamiento.*

Salvo disposición en contrario de la ordenanza de aplicación, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda. Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil destinada al uso. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación o riesgos para los edificios colindantes, así lo aconsejen a juicio de los servicios municipales. No se exigirá, para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

## Sección 3ª: Condiciones de uso comercial

Artículo 4.2.13.—*Condiciones de uso hotelero.*

Se regirán por lo dispuesto en la normativa sectorial.

Artículo 4.2.14.—*Condiciones del uso de oficinas.*

1. Cuando las determinaciones hagan referencia a la superficie útil, se entenderá por tal, la adscrita a locales de trabajo.

2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos, 1,20 metros.

3. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público, será de 82,5 centímetros.

4. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros, cuando se trate de actuaciones de nueva planta. En los casos de rehabilitaciones o reestructuraciones, el límite se establece en la actual del edificio, con un mínimo de 2,50 metros. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación de la zona en que se encuentra, siendo siempre de 2,50 metros, como mínimo, para las plantas bajo rasante.

5. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados útiles, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

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

7. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

8. Se dispondrá como mínimo, 1 plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil de oficina. Se podrá dispensar de tal obligación, en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación o riesgos para los edificios colindantes, así lo aconsejen a juicio de los servicios municipales. No se exigirá para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

9. Los despachos profesionales anexos a vivienda del propietario se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 4.2.15.—*Condiciones del uso de comercio.*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a venta y los espacios de circulación, así como cafeterías y probadores. Se excluyen expresamente, las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso, la superficie de venta será menor de 10 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

3. En los locales comerciales de superficie inferior a 750 metros cuadrados, todos los recorridos utilizados por el público tendrán una anchura mínima de un 1,10 metros.

Los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

4. En los locales de mayor superficie, las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 metros, salvándose los desniveles mediante rampas o escaleras, con una anchura igual que el resto de los recorridos.

5. El número de escaleras permitirá la evacuación del local en caso de incendio.

6. La altura libre mínima en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros, cuando se trate de actuaciones de nueva planta. En los casos de rehabilitaciones o reestructuraciones, el límite se establece en la actual del edificio, con un mínimo de 2,50 metros. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de 2,50 metros, como mínimo, para las plantas bajo rasante.

7. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

8. En ningún caso, los aseos podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En agrupaciones comerciales contará la instalación conjunto de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

9. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie comercial. Se podrá dispensar de tal obligación en todo o en parte, a aquellos edificios en los que las circunstancias de forma, distribución y dificultad especial en la excavación o riesgos para los edificios colindantes, así lo aconsejen, a juicio de los servicios técnicos municipales. No se exigirá para el cumplimiento de este requisito, la utilización de la planta baja del edificio.

10. Si el local comercial se implanta en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, o desde un zaguán situado en planta baja.

11. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3 metros.

Artículo 4.2.16.—*Condiciones del uso de salas de reunión.*

Cumplirán las condiciones del uso y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, título I, capítulo I. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

Artículo 4.2.17.—*Condiciones del uso de espectáculos.*

Cumplirán lo establecido por el Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, título I, capítulo I. No se exige dotación de aparcamiento, salvo que se trate de edificios de uso exclusivo, en cuyo caso, deberán disponer de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

## Sección 4ª: Condiciones del uso industrial

Artículo 4.2.18.—*Condiciones del uso de industria y almacenaje.*

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 doce metros cúbicos 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 quince centímetros, con un mínimo de cinco centímetros, 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 veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada mil metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos metros cuadrados.

5. Las escaleras tendrán una anchura no menor que un metro, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; de 1,10 metros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta puestos de trabajo; y de 1,30 metros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta puestos de trabajo.

6. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para su implantación, que no causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía que les sirve de acceso y su tamaño y forma será tal que permita el aparcamiento en su interior de al menos, un vehículo cada 50 metros cuadrados.

7. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión.

Artículo 4.2.19.—*Condiciones del uso de talleres domésticos.*

Cumplirán las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 4.2.20.—*Condiciones del uso de garaje-aparcamiento. (Según Decreto 39/1998).*

Ambito: Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el

Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

Artículo 4.2.20.1.—Área de acceso.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer área de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

Dimensiones del área de acceso:

- Ancho mínimo:

Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

- Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. .... ≥ 3 m.

- Desde vías de ancho menor a 15 m. .... ≥ 4 m.

Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único ..... ≥ 5 m.

- Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público ..... ≥ 4,50 m.

- Altura mínima: General del ámbito ..... ≥ 2,30 m.

- Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ..... ≥ 2,10 m.

- Pendiente: Máxima pendiente admisible ..... 5%

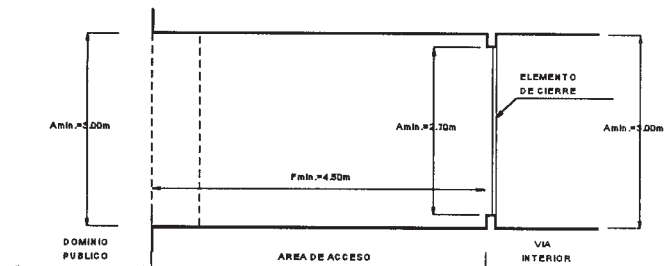
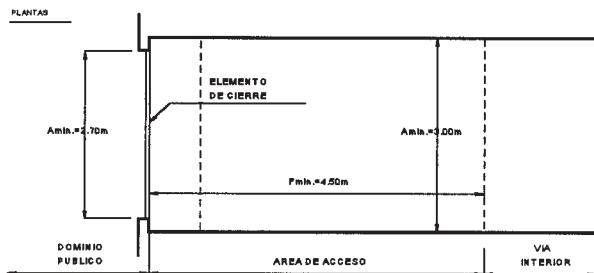
- Elemento de cierre:

Ancho mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.

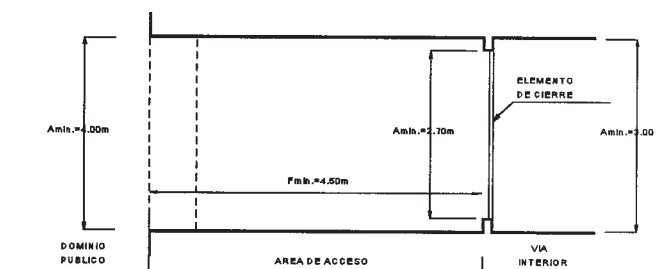
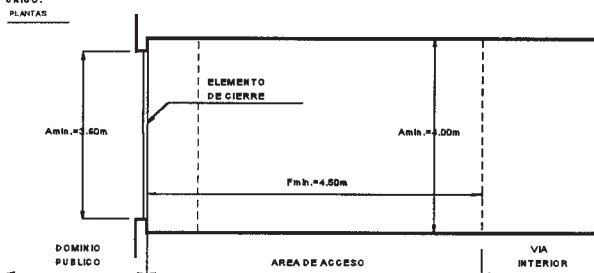
Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta.

Esquemas de dimensiones del área de acceso.

ACCESO DESDE VIA DE ANCHO MINIMO 15.00m. CAPACIDAD MAXIMA DE 100 VEHICULOS CON ACCESO UNICO.

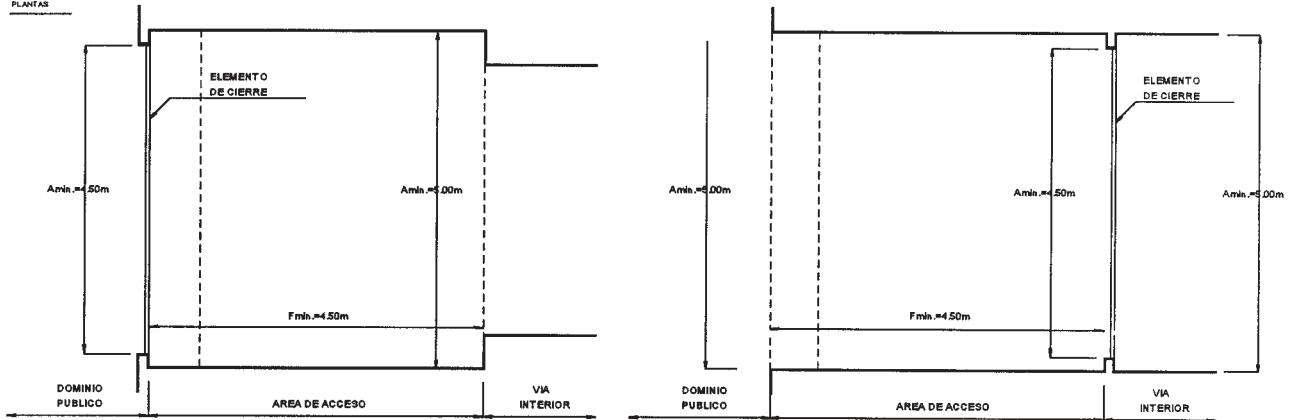


ACCESO DESDE VIA DE ANCHO MENOR DE 15.00m. CAPACIDAD MAXIMA DE 100 VEHICULOS CON ACCESO UNICO.



CIRCULACION DOBLE. CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS CON ACCESO UNICO.

PLANTAS



TODOS LOS CASOS

SECCIONES



Artículo 4.2.20.2.—Vías de circulación, acceso y distribución.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones de las vías:

a) Vías o rampas de circulación:

Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación.

Pendientes:

- En tramos rectos ..... ≤ 18%.
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía ..... ≤ 14%.

Anchura:

- Mínima ..... ≥ 3,0 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único ..... ≥ 5,0 m.

Radio de giro:

- Medido en el eje de un carril de 3 m. .... ≥ 5,50 m.

Altura libre:

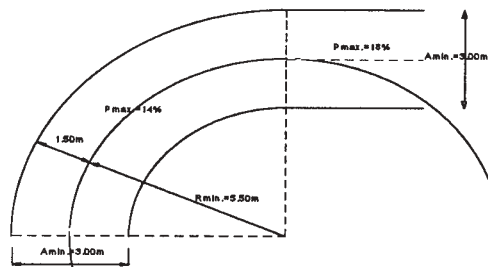
- Medida en vertical ..... ≥ 2,30 m.

Altura crítica:

- En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ..... ≥ 2,10 m.

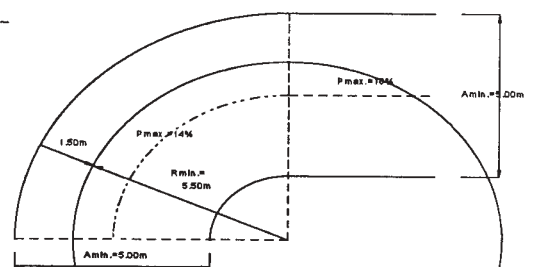
CAPACIDAD MAXIMA DE 100 VEHICULOS Y ACCESO UNICO  
CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS Y VARIOS ACCESOS

PLANTA



CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS Y ACCESO UNICO

PLANTA



b) Vías de distribución y reparto:

Anchura:

- Con aparcamientos en batería, perpendiculares ..... ≥ 4,5 m.
- Con aparcamientos en cordón, o ángulo ≤ 45° ..... ≥ 3,0 m.
- Sin acceso a plazas ..... ≥ 3,0 m.

Anchura crítica: Sólo si se motiva por elementos constructivos, con ocupación < 20% de la longitud del tramo y nunca superando

los 2 m., se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de la vía ..... ≤ al 10%

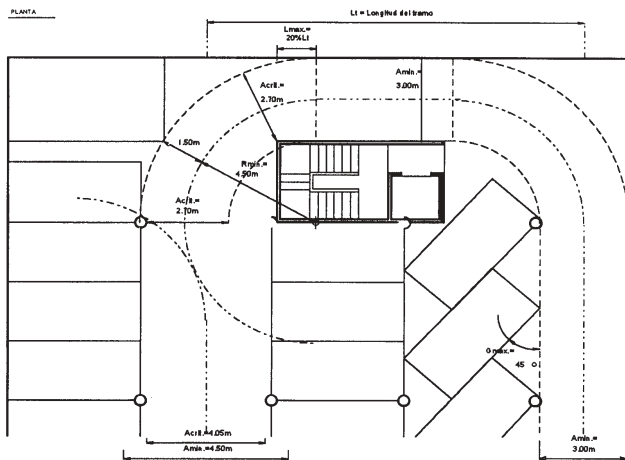
Radio de giro: Medido en el eje de la vía de 3 m. .... ≥ 4,50 m.

Altura libre: Medida en vertical ..... ≥ 2,30 m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ..... ≥ 2,10 m.

Pendiente máxima ..... 5%

Esquemas de dimensiones de vías de distribución y reparto.



Artículo 4.2.20.3.—Áreas de aparcamiento.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Longitud: De cada plaza ..... ≥ 4,50 m.
- Ancho: De cada plaza ..... ≥ 2,20 m.
- Ancho crítico: En menos del 10% de su longitud ..... ≥ 2,00 m.
- Altura: Del área de aparcamientos ..... ≥ 2,30 m.
- Altura crítica: En menos del 20% de su superficie ..... ≥ 2,00 m.

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

- Longitud: De cada plaza ..... ≥ 5,00 m.
- Ancho: De cada plaza ..... ≥ 2,50 m.
- Ancho crítico: En menos del 10% de su longitud ..... ≥ 2,20 m.
- Altura: Del área de aparcamientos ..... ≥ 2,30 m.
- Altura crítica: En menos del 20% de su superficie ..... ≥ 2,00 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley —vigente en su momento— sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m. y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

Artículo 4.2.20.4.—Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo previsto en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Artículo 4.2.20.5.—Dotaciones e instalaciones.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan de adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normativa Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

1. Ventilación natural:

- a) Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- b) Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

2. Ventilación forzada:

- a) Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- b) Cuando la situación en planta de la salida de ventilación diste menos de 10 m. a las alineaciones de fachada del propio edificio, o de otros colindantes,

la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbre o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m. a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m., no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m., medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.

- c) En cualquier caso, la cota de salida al exterior será como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno u elemento horizontal sobre el que aparezca.

Sección 5ª: Condiciones del uso de equipamiento

Artículo 4.2.21.—Condiciones del uso de equipamiento.

Se regirán por lo establecido en la ordenanza de equipamientos.

Sección 6ª: Condiciones de repercusión ambiental

Artículo 4.2.22.—Actividades compatibles.

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en este Plan General.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producir, mediante chimeneas de características adecuadas.
- d) Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en este Plan General.
- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados para la zona por el presente Plan General.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Si no se diesen las condiciones requeridas, ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

3. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano, estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan el presente Plan General. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela, si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 4.2.23.—Emisión de humos y gases.

Ninguna actividad podrá superar los índices de emisión de humos y gases que definan las Normativas Sectoriales.

Artículo 4.2.24.—Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos, las centrales eléctricas que funcionan a base de energía nuclear y las instalaciones de reactores y experiencias nucleares quedan prohibidas en el término municipal del concejo.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquéllos que originen las perturbaciones.

Artículo 4.2.25.—Transmisión de ruido.

Se regirá por la Normativa específica del Principado de Asturias.

Artículo 4.2.26.—Vibraciones.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 4.2.22. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A, al cuadrado, n, al cubo, siendo A la amplitud en centímetros y N las frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

Límite de vibraciones

Lugar	Vibración
- Junto al generador .....	30
- En el límite del local .....	17
- Al exterior del local .....	5

TITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES DEL NUCLEO RURAL ESPECIAL DE VILLANUEVA DE OSCOS Y SALGUEIRAS

**Capítulo 1: Condiciones generales**

Artículo 5.1.1.—*Criterios de delimitación.*

Se considera en esta categoría el núcleo de la capital de concejo, siendo su delimitación la que se define gráficamente en el plano de escala 1:2000, número 7, denominado “Núcleo Rural Especial” Zonificación, y Salgueiras, que se graña en el plano número 21, escala 1:5.000.

**Capítulo 2: Condiciones de vivienda**

Artículo 5.2.1.—*Condiciones de la vivienda.*

1. Deberá cumplir las condiciones prescritas en el título IV y título V del presente Plan General de Ordenación.

Artículo 5.2.2.—*Condiciones de emplazamiento.*

Superficie edificable. En el interior del Núcleo Rural Especial, no se fija superficie mínima edificable. Se podrá autorizar la construcción sobre cualquier finca existente, no segregada, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales o particulares de edificación.

Artículo 5.2.3.—*Tipología de edificación.*

1. Dentro del núcleo se podrá edificar con las siguientes tipologías de edificación en relación con otras edificaciones:

B - 1	Edificación para vivienda unifamiliar aislada y adosada. Dos alturas: planta baja+planta primera+bajo cubierta, 7 metros de altura al alero. Uso: residencial unifamiliar. Condiciones de implantación: - Parcela mínima: La existente o 600 m <sup>2</sup> . - Retranqueos según Plan General. - Cumplimiento de la normativa establecida en el título IV “condiciones de edificación y uso”. - Edificabilidad 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Máximo 350 m <sup>2</sup> . - 50% de ocupación en planta de la parcela, máximo.
A - 2 12	Edificación en hilera. Dos alturas: Planta baja+planta primera+bajo cubierta, 7 metros de altura al alero, con una profundidad de edificación de 12 m. Usos: residencial, vivienda colectiva, comercial, hotelero y equipamiento. Condiciones de implantación: - Las nuevas edificaciones se situarán a 4 metros del borde de la carretera. - La superficie de parcela será la existente con un mínimo de 16 m. de profundidad.
A - 3 12	Edificación en hilera. Tres alturas: Planta semisótano+planta baja+planta primera+bajo cubierta, 9 metros de altura al alero, con una profundidad de edificación de 12 m. Usos: residencial, vivienda colectiva, comercial, hotelero y equipamiento. Condiciones de implantación, la grafiada en planos ó: - Las nuevas edificaciones se situarán a 4 metros del borde de la carretera. - La superficie de parcela será la existente con un mínimo de 16 m. de profundidad. - Ocupación en planta: 50% de la parcela, máximo.
S	Edificación singular existente, en la cual se mantendrán las características arquitectónicas actuales. Uso: Comercial, equipamiento, hotelero y religioso.
I <sub>AP</sub>	Edificación para aparcamientos y servicios. Una altura. 4 metros de altura al alero. Condiciones de implantación: - Parcela mínima: La existente. - Retranqueos según alineaciones. - Cumplimiento de la normativa establecida en el título IV “condiciones de edificación y uso”.
	Edificación Tradicional (mantener lo existente).
T	Tolerancia de pequeña industria y talleres.
VR	Vial rodado.
VP	Vial peatonal.
L <sub>1</sub>	Espacios libres públicos. Son espacios verdes o exentos de edificación pública. Uso: Jardines, viales, huertos, equipamiento como espacio libre. No se autoriza ningún tipo de edificación, principal o auxiliar.
L <sub>2</sub>	Espacios libres privados. Son espacios verdes o exentos de edificación privada. Uso: Jardines, viales, huertos, equipamiento como espacio libre. No se autoriza ningún tipo de edificación, principal o auxiliar.
	Edificación fuera de ordenación.
E	Equipamientos.

TABLA RESUMEN

Tipología	Tipo	Alturas	Fondo edificable	Retranqueos	Parcela mínima
B - 1	Aislada Adosada	2 plantas+bajo cub. 7 metros	-----	Según Plan General	La existente o 600 m <sup>2</sup>
A - 2 12	Hilera Adosada	2 plantas 7 metros	12	Según alineaciones	La existente
A - 3 12	Bloque	3 plantas 9 metros	12	Según alineaciones	La existente
S	Edificación Singular	La existente	No se establece	Los existentes	La existente
I <sub>AP</sub>	Aparcamientos	1 altura 4 metros	No se establece	Según alineaciones	300 m <sup>2</sup>
Edificación Tradicional		Mantener lo existente			
T		Tolerancia de pequeña industria y talleres			
Vial rodado					
Vial peatonal					
L <sub>1</sub>	Espacio Libre Público	-----	-----	-----	-----
L <sub>2</sub>	Espacio Libre Privado	-----	-----	-----	-----
Edificación fuera de ordenación					
E	Equipamientos				

Artículo 5.2.4.—*Altura de la edificación.*

1. Las alturas serán las establecidas en cada tipología.
2. Estas alturas serán siempre medidas en el punto más bajo de la pendiente donde se pretende edificar.
3. Se admite la construcción bajo cubierta con las siguientes condiciones:
  - Altura máxima de cumbrera: 4,50.
  - Pendientes: Mínimo 30%-máximo 60%.
  - Ocupación máxima en planta: 60%.

Artículo 5.2.5.—*Otras condiciones.*

Condiciones estéticas, retranqueos a vía pública, cerramiento de fincas; accesos a vías públicas y edificación auxiliares.

En lo referente a estas condiciones seguirá lo estipulado en los artículos correspondientes de este Plan General.

Artículo 5.2.6.—*Infraestructuras.*

En el Núcleo Rural Especial regirá lo estipulado en los capítulos 1, 2, 3 y 4 del título VI - Normas de Urbanización.

Artículo 5.2.7.—*Equipamientos y zona verde.*

1. Con carácter general cumplirán las normas expresadas en el título V, capítulo 3: Equipamientos comunitarios, de este Plan General de Ordenación.
2. Zona verde. Es el área destinada al esparcimiento social y no se podrá edificar en ella edificación alguna, permitiéndose solamente construcciones auxiliares desmontables como kioscos de música o similares.
3. Equipamientos. Con carácter general cumplirán las mismas condiciones expresadas en el título IX, capítulo 5: Equipamientos y servicios.

**Capítulo 3: Equipamientos comunitarios**

Artículo 5.3.1.—*Definición.*

Son equipamientos comunitarios aquellos solares o edificios que cumplen una función pública, vinculada a un uso social, caracterizada por su singularidad con respecto a la actividad a que se destinan.

Artículo 5.3.2.—*Ambito.*

El grafiado y definido en el plano de zonificación del Núcleo Rural Especial.

Relación de equipamientos actuales y previstos:

- Pista polideportiva.
- Escuela.

- Ayuntamiento.
- Cámara Agraria (uso social).
- Iglesia.
- Monasterio (con uso hotelero y religioso).
- Cementerio.
- Piscina municipal.
- Zonas destinadas a aparcamiento.
- Casa de Cultura.
- Gasolinera.

Podrá actuarse sin limitación de edificabilidad alguna, siempre que la actividad social a que se destine así lo aconseje y no contradiga los criterios y artículos del presente Plan General de Ordenación.

## TITULO VI: NORMAS DE URBANIZACION

### Capítulo 1: Red viaria

#### Artículo 6.1.1.—*Características de la red viaria.*

1. Las características de la red viaria en Núcleo Rural Especial se acomodarán a las existentes en la actualidad, teniéndose en cuenta para el cálculo de las obras de pavimentación, tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate.

2. La pavimentación de las calzadas se realizará, como mínimo, con firme de macadam o macadam con riego asfáltico u hormigón vibrado o blindado, excluyéndose el primero en calles con pendiente mayor del 15%, donde se empleará pavimento pétreo. Las redes principales se pavimentarán con riego asfáltico.

3. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

4. Donde sea preciso se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán absorbedores para la recogida de aguas de superficie.

5. Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, estos desniveles se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33%, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

#### Artículo 6.1.2.—*Proyectos de urbanización.*

1. En los proyectos de urbanización u obras ordinarias que se realicen para pavimentación de calles y aceras, actualmente incluidas en el Núcleo Rural Especial consolidado, deberán observarse los siguientes criterios de diseño:

- a) Calles de ancho menor de 6 metros: Con aceras de un metro, con tratamiento especial de solado o asfaltado.
- b) Calles de ancho entre 7 y 10 metros: Aceras mínimas de 1,5 metros, con aparcamientos, en su caso en línea de 2,0 x 4,20 metros, en uno o ambos lados, con interrupciones cada 13 metros para sacar la acera 2,0 metros de fondo en otros 5 metros de longitud, plantar árboles en estos salientes y poner asientos. Las calles con aparcamiento a dos lados deberán ser de dirección única.
- c) Calles de ancho mayor de 10 metros: Aceras de 1,5 metros a 3 metros de ancho, como mínimo, dos direcciones de circulación, con aparcamientos a un lado en línea de 2,20 x 4,20 metros y arbolado a ambos lados, con salientes de la acera cada 20-22 metros de aparcamiento y en una longitud de 10 metros entre el espacio de aparcamientos.
- d) Calles peatonales o ajardinadas, según el proyecto respectivo de tratamiento de suelos, enlosado, juegos infantiles, jardinería, etc.

2. Los árboles serán necesariamente de sombra o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas sólo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras ni paseos urbanos utilizables).

3. Los bordillos de las aceras, en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

4. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de un metro. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados o ampliar la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa a su aprobación preceptiva municipal.

5. En los proyectos de urbanización que desarrollen un Plan Especial se estará, además de lo anterior, a lo dispuesto con carácter general en el Plan General.

6. Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc. o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas de libre descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, se plantarán de tal forma que permitan su correcto desarrollo. Los árboles de hojas caducas y frondosos tendrán en su tronco, como mínimo, 12 cm. de circunferencia, a un metro del suelo, y en las especies coníferas y resinosas las ramas alcanzarán una altura tal que no entorpezca la circulación de personas y vehículos. En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su trazado, especies y tamaño de los mismos, combinándose convenientemente las especies resinosas de las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiese.

En las zonas libres de esparcimiento también se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas. En estas zonas se aconseja la colocación de bancos y juegos de niños, con objeto de obtener estancias y zonas recreativas.

Los taludes existentes no sobrepasarán la pendiente del 33% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

### Capítulo 2: Abastecimiento de aguas

#### Artículo 6.2.1.—*Condiciones generales y cálculo.*

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de las aceras.
2. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 150 litros por habitante y día en zona residencial, ni de 350 litros por habitante cuando se prevea el consumo de piscinas.
3. Deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad del caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red.
4. En la zona industrial, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

5. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción sean continuos. La dotación para riegos será de 4 metros cúbicos por hectárea de zona verde.

### Capítulo 3: Red de evacuación de aguas residuales

#### Artículo 6.3.1.—*Condiciones generales.*

1. Todas las conducciones serán subterráneas, a más de 1,5 metros de profundidad, se adaptarán a lo dispuesto en la Ley 13/1986.
2. Si la evacuación se vertiese directamente a la red municipal deberá preverse las soluciones de estación depuradora, fosa séptica o cualquier otra técnica idónea.
3. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 centímetros de diámetro, y las velocidades mínimas de 0,5 m/seg. y máximas de 3 m/seg., cuando los conductos sean de hormigón centrifugado, o vibrado; podrá aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que éste sea preciso.
4. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo. Pendiente máxima 7%.

5. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 60 centímetros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de descarga para limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registros a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

6. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrá de cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 30 centímetros y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

7. Para el cálculo de alcantarillas se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas.

Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvia con probabilidad

de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales.

Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:  $I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$ ; donde "n" es el número de años de probabilidad de repetición y "t" el tiempo en minutos de duración de la lluvia e "I" su intensidad en metros cúbicos por segundo y hectárea.

8. En todos los casos a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escorrenfía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- Zonas urbanizadas con edificación de altura ..... 0,6
- Zonas con edificación unifamiliar aislada ..... 0,4
- Zonas con edificación industrial ..... 0,3
- Zonas de almacenes, etc. .... 0,2
- Zonas de parques, jardines, de cultivo ..... 0,1

9. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las normas de edificación, predominantemente residenciales, en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro.

10. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

11. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

12. Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

13. Solamente en el caso de viviendas unifamiliares aisladas se podrá permitir el uso de fosas sépticas cuando constituyan conjunto.

#### Capítulo 4: Red de suministro de alumbrado

##### Artículo 6.4.1.—Energía eléctrica y alumbrado público.

1. Las líneas existentes deberán salvaguardar el aspecto estético, tanto en las instalaciones como en los elementos accesorios.

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

3. El servicio eléctrico comprende las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

##### Artículo 6.4.2.—Condiciones de diseño de los proyectos.

Los proyectos de estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Redes de distribución: su cálculo se hará de acuerdo con las potencias mínimas siguientes: para viviendas modestas, 600 vatios. Para las restantes zonas, la potencia que se adopte será según las características de las mismas, proporcionalmente a las cifras señaladas.

La tensión de distribución en baja será de 220 voltios, pudiendo admitirse 380/220 voltios cuando la Delegación de Industria lo autorice. El tendido de nuevos cables deberá ser subterráneo. En ciertos casos podrá autorizarse el tendido aéreo, pero con carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo.

La distribución en alta tensión será de 15.000 voltios o a mayor potencia, siempre que la Delegación de Industria así lo acuerde, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales y con las debidas garantías de seguridad y aislamiento.

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

b) Alumbrado público: las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá

ser la siguiente: Vías arteriales, entre 15 y 20 lux., calles secundarias, entre 5 y 10 lux., jardines y parques, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a las vías donde estén situados. Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales pareadas y bilaterales al tres-bolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada. En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superior a 12 metros de anchura, las unidades luminosas podrán colocarse sobre candelabros de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la latitud de cada calzada no exceda de 12 m.

La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 6 y 9 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente de la caseta de transformación mediante circuito propio, podrán ser: Aéreas sobre postes, aéreas por fachada y por canalizaciones subterráneas.

Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro de la caseta de transformación de las compañías suministradoras de fluido eléctrico y los centros de mando podrán ser: Manuales, unifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento. Toda instalación de alumbrado público cumplirá con las normas que recomienda el Comité de Iluminación.

c) Se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas del alumbrado público y privado en un plazo máximo de tres años desde la aprobación del presente Plan General de Ordenación, conforme a la legislación sectorial vigente.

#### “SUELO NO URBANIZABLE”

##### TÍTULO VII: CONCEPTO Y DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

###### Artículo 7.1.1.—Concepto de Suelo No Urbanizable.

Los terrenos que se clasifiquen como Suelo No Urbanizable estarán sujetos a las limitaciones y condiciones de edificación que determinen el presente Plan General de Ordenación, en lo no regulado por las mismas será aplicable la Ley 3/2002, del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Como norma general los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estarán sujetos, según su clasificación, a un régimen de protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos, tradicionales o culturales, o para la defensa de la fauna, flora, gea o del equilibrio ecológico, quedando preservados del proceso de desarrollo urbano.

Los espacios que, por sus características, deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que menoscaben su destino o los valores que se intente proteger.

Se exigirá evaluación de impacto ambiental en los casos previstos en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, además de los que puedan resultar exigibles en otros supuestos tanto por el órgano ambiental como por la CUOTA.

###### Artículo 7.1.2.A.—División del Suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de este Plan General y del que, con ámbito municipal, pueda redactarse, se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- S.N.U. de Especial Protección: EP<sub>1</sub>, EP<sub>2</sub>, EP<sub>3</sub>, EP<sub>3S</sub>, 3P, 3E, 3C, 3L.
- S.N.U. de Interés: I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>.
- S.N.U. de Infraestructuras: I<sub>3</sub>.
- S.N.U. de Equipamientos y Servicios: I<sub>4</sub>.

###### Artículo 7.1.2.B.—División del Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial.

- S.N.U. Núcleo Rural: NR.
- S.N.U. Núcleo Rural Especial: NRE.

1. Con carácter especial, se recoge como hecho existente el Núcleo Rural, el cual constituye una categoría específica de Suelo No Urbanizable asturiano y que puede estar localizado en el interior de un ámbito de alguna de las otras categorías de Suelo No Urbanizable.

2. La presente división en categorías, que se desarrolla en los artículos siguientes, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y obje-

tivos de preservación de los valores de la zona, según Ley 3/2002, del Principado de Asturias.

**Artículo 7.1.3.—Suelo No Urbanizable de Especial Protección.**

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos y espacios que por razón de sus especiales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección, siendo prioritario su valor natural.

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo en el cuadro de usos.

3. Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del concejo, se encuentran recogidas en el plano a escala 1:5.000, incluido en el presente Plan General de Ordenación y se grafían en él como:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - EP <sub>1</sub> : Bosque Protegido                | - EP <sub>3P</sub> : Paisajes. |
| - EP <sub>2</sub> : Espacio Protegido s/cota 700 m. | - EP <sub>3E</sub> : Embalses. |
| - EP <sub>3</sub> : Ecosistemas                     | - EP <sub>3C</sub> : Cauces.   |
| - EP <sub>3S</sub> : Singularidades y Yacimien.     | - EP <sub>3L</sub> : Lagunas.  |

**Artículo 7.1.4.—Suelo No Urbanizable de Interés (I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>).**

1. Está constituido por aquellos terrenos que, sin alcanzar los niveles de productividad actual o potencial, o valor ambiental o paisajístico de la categoría anterior, deben de ser protegidos de la degradación y edificación.

2. Se incluirán, cuando menos en esta categoría:

- Las tierras fértiles de gran rentabilidad.
- Las masas forestales no incluidas en el apartado anterior.
- Las áreas que hayan sido objeto de concentración parcelaria.

3. Se incluirán también en este tipo de suelo los montes de catálogo de utilidad pública y los refugios de caza.

4. En función del uso que tengan los terrenos se clasifican en:

- a) Interés Agrario. I<sub>1</sub>.
- b) Interés Forestal. I<sub>2</sub>.

**Artículo 7.1.5.—Suelo No Urbanizable de Infraestructuras (I<sub>3</sub>).**

Se consideran dentro de esta categoría todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras básicas, equipamientos y servicios, o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación no vinculada con la actividad.

**Artículo 7.1.6.—Suelo No Urbanizable de Equipamientos y Servicios (I<sub>4</sub>).**

- Son los suelos grafados en los planos E 1/5.000 con I<sub>4</sub> ocupados por equipamientos ya existentes o previstos, como cementerios, pistas polideportivas, eco-parques, parques rurales y demás edificios de interés y utilidad pública.

**Artículo 7.1.7.—Núcleo Rural/Núcleo Rural Especial (NR/NRE).**

1. A los efectos de este Plan General, se consideran Núcleos Rurales a los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable definidos y grafados en planos a escala 1/5.000, delimitadas en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúan, estando formado por 3 viviendas como mínimo, separadas menos de 70 metros y con una densidad media de 6 viviendas por hectárea.

2. Dentro de los límites definidos en los planos a escala 1/5.000 existirá la posibilidad de parcelación y edificación en las condiciones determinadas en este Plan General para los Núcleos.

3. La parcela mínima edificable será la existente o tendrá una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup> netos dentro de la delimitación de núcleo, pudiendo adquirir esta superficie por parcelación o segregación de las fincas colindantes, no permitiéndose la vinculación para alcanzar dicha superficie. (Ver artículo 11.5.4.).

4. Parcela neta: Se entiende por parcela neta la superficie continua de terreno, incluida dentro del límite del núcleo, excluidos los viales y demás espacios afectados por dotaciones públicas.

5. A los efectos de la presente norma no se consideran Núcleos Rurales a las agrupaciones de edificios en torno a una, dos o tres viviendas que formen una quinta tradicional, considerándose como edificaciones aisladas, fuera del núcleo.

6. La relación de núcleos considerados y delimitados gráficamente es la siguiente:

1. VILLANUEVA (NUCLEO RURAL ESPECIAL)
2. ACEBEIRAL
3. ARROJINA

4. BATRIBAN
5. BOBIA
6. BUSQUETE
7. BUSDEMOUROS
8. BUSTAPENA
9. CASIAS, LAS
10. CIMADEVILLA
11. CORTIN, EL
12. COTARELO
13. FULGUEIRARRUBIA
14. GARGANTA, LA
15. GESTOSO
16. GUIEIRO
17. MARTUL
18. MAZO, EL
19. MORAN
20. MORLONGO
21. OVELLARIZA
22. PACIOS
23. PASARON
24. PENACOBIA
25. PENATORMIL
26. REGODESEBES
27. RIO, EL
28. RIODEPIL
29. SALCEDO
30. SALGUEIRAS (NUCLEO RURAL ESPECIAL)
31. SAN CRISTOBAL
32. SAN MAMED
33. SELA DE MURIAS
34. SANTA EUFEMIA
35. TOLEIRAS, LAS
36. TRABADELO
37. VILARELLO
38. VILAR, EL
39. CARBAYO DE FOLE
40. PERALES

**Artículo 7.1.8.—Normativa complementaria.**

En lo no previsto por este Plan General para las distintas calificaciones de Suelo No Urbanizable se estará complementaria o subsidiariamente, a tenor de las disposiciones reguladas en la Ley 3/2002, del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

**TITULO VIII: REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION**

**Capítulo I: Régimen general**

**Artículo 8.1.1.—Régimen del Suelo No Urbanizable.**

La utilización del Suelo No Urbanizable se regirá por la legislación urbanística aplicable y por las normas y Planes Especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección.

**Artículo 8.1.2.—Deberes derivados de la normativa sectorial.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio cultural y sobre rehabilitación urbana.

2. El suelo estará sujeto, con independencia de su clasificación urbanística, a las vinculaciones derivadas de la legislación en materia de costas, aguas, infraestructuras, y demás normas sectoriales que incidan sobre el uso de los terrenos.

**Artículo 8.1.3.—Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias

medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

*Artículo 8.1.4.—Límite del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en el artículo anterior, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Los concejos podrán imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

2. Cuando una administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan de dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras impuestas.

3. Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

*Artículo 8.1.5.—Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.*

1. Procederá el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación y rehabilitación por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

2. Los Ayuntamientos podrán bonificar las tasas por expedición de licencias de obras que tengan por objeto la conservación o rehabilitación de edificaciones deterioradas.

3. Las políticas de ayudas económicas que instrumente el Principado de Asturias para conservar y rehabilitar el patrimonio arquitectónico darán prioridad a los inmuebles y conjuntos catalogados y ponderarán la corresponsabilidad financiera que en dichas actuaciones asuman los entes locales, con arreglo a sus posibilidades.

*Artículo 8.1.6.—Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*

1. La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes establecidos por la normativa urbanística, en los términos establecidos en la legislación estatal, según lo previsto en el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

2. La inscripción registral de las situaciones y actos jurídicos de carácter urbanístico, así como los efectos de la misma, se registrarán por su normativa específica.

3. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título las determinaciones establecidas en el artículo 21.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones, con aplicación igualmente de lo dispuesto en el artículo 21.3 de la citada Ley 6/1998.

*Artículo 8.1.7.—Declaración de obra nueva.*

Para las escrituras de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

**Capítulo 2: Gestión del Suelo No Urbanizable**

*Artículo 8.2.1.—Régimen del Suelo.*

El suelo clasificado como no urbanizable se gestionará y destinará a los usos determinados al efecto por la legislación urbanística autonómica, según la categoría asignada a cada territorio.

*Artículo 8.2.2.—Clases de usos.*

Los usos en Suelo No Urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, y a ellas harán necesariamente referencia el Plan General de Ordenación:

1. Usos permitidos: Sujetos a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
2. Usos autorizables: Que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, de Edificación y Uso en el Medio Rural.
3. Usos incompatibles: Que son aquéllos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

4. Usos prohibidos: Que son aquéllos que el Plan General imposibilita en Suelo No Urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del Planeamiento.

Fuera de los núcleos rurales no se permitirá la construcción de edificaciones destinadas a vivienda, salvo en aquellas zonas del Suelo No Urbanizable de Interés en que el planeamiento urbanístico así lo disponga para permitir el mantenimiento del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano. En estas zonas, el planeamiento podrá autorizar construcciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, en lugares en que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la ordenación urbanística acerca de la superficie mínima de parcela y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan, en su caso, establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse, siempre que no se trate de construcciones que el planeamiento califique expresamente como fuera de ordenación, obras de mantenimiento de las construcciones existentes y, de forma excepcional, de ampliación, cuando se trate de viviendas integradas en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, y en tanto no desaparezca dicha explotación. También podrá autorizarse, en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico, la construcción de una vivienda nueva, a no más de quince metros de las preexistentes, en los conjuntos compuestos por una o más viviendas y una explotación agraria que se definan como quintana tradicional asturiana. Estas obras deberán ajustarse a la tipología tradicional, en los términos en que esté definida respecto a los núcleos rurales.

*Artículo 8.2.3.—Usos permitidos.*

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en el Plan General de Ordenación o estar incluidas en la siguiente relación, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, según recoge el título XI de este Plan General.

2. Se consideran como usos permitidos los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificios agrícolas o al servicio de las obras públicas que se permiten en el Plan General de Ordenación.
- b) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- c) Las obras de mantenimiento y conservación exterior, siempre que mantengan las características existentes o que las modifiquen para adaptarse a la normativa.
- d) Las obras de mantenimiento de la cubierta que no impliquen modificación del volumen ni su configuración estética.
- e) Los movimientos de tierras que estén contemplados en proyectos de edificación para la ejecución de los mismos.
- f) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no se sobrepasen las limitaciones generales para la edificación del Plan General de Ordenación.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La corta de árboles integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.
- i) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en el presente Plan General.

3. Los Ayuntamientos podrán otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad, que defina este Plan General de Ordenación.

*Artículo 8.2.4.—Usos autorizables.*

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que, por corresponderse con lo establecido en el artículo 8.2.2., apartado 2, de este Plan General, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el artículo 13 de la Ley 6/1990.

2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contiene en cada categoría de Suelo No Urbanizable, mediante la tramitación que corresponda, a los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social que deben emplazarse en el medio rural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.
- b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza.



- c) Los edificios aislados destinados a vivienda familiar en los casos en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- d) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, y de los órganos competentes en cada materia (Medio Ambiente, M.O.P.T., etc.).
- e) La producción de energía eólica, siguiendo la tramitación del Decreto 13/1999, de 11 de marzo.

#### Artículo 8.2.5.—*Usos incompatibles.*

1. Son aquéllos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con el carácter y naturaleza de un suelo no urbanizable, su implantación exige, con carácter previo a cualquier otra actuación, la modificación del Planeamiento Municipal reclasificando los terrenos afectados.

En relación con las obligaciones que para los propietarios de Núcleo Rural Especial, la implantación de un uso incompatible en Suelo No Urbanizable, al suponer una transformación y reclasificación del mismo, comportará que los propietarios de los suelos objetos de transformación deberán:

- a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente terrenos parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo, en proporción no menor del 10% de la superficie del área objeto de la modificación o transformación.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente el aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, o aquél que se establezca por convenio urbanístico.
- d) Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda.
- e) Solicitar la licencia y edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### Artículo 8.2.6.—*Núcleo de población.*

1. A los efectos de este Plan General, se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda familiar o edificación forme parte de un núcleo rural con el ámbito que al mismo corresponda.
- b) Cuando la vivienda familiar o edificación tenga consideración de aislada, porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de Suelo No Urbanizable se fijan y no se localice sobre la categoría de Especial Protección.

2. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el registro de la propiedad en nota marginal.

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

### Capítulo 3: Parcelaciones

#### Artículo 8.3.1.—*Parcelación urbanística.*

- 1. En el Suelo No Urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas con excepción de los núcleos rurales.
- 2. Se entenderá como parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.
- 3. Las parcelaciones urbanísticas se limitarán al ámbito de los núcleos rurales delimitados en el Plan General de Ordenación.

#### Artículo 8.3.2.—*Segregaciones.*

La prohibición de parcelación no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cumplir las unidades mínimas de cultivo y demás determinaciones de la legislación agraria.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.

- c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes, aplicando la causa de excepción contemplada en el artículo 99 de la LOADR, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.
- d) Los Notarios y Registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos de la legislación estatal aplicable.

### Capítulo 4: Normas de procedimiento

#### Artículo 8.4.1.—*Licencias.*

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal, excepto cuando se lleve a cabo en cumplimiento de órdenes de ejecución emanadas de la autoridad municipal competente. En todo caso, en lo relativo a las licencias municipales, complementarán al Plan General, siendo directamente aplicable el título I de la Ley 3/1987, reguladora de la Disciplina Urbanística en el Principado de Asturias, en cuanto sean aplicables por razón de competencia.

2. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponda directamente a los Ayuntamientos —usos permitidos— deberá tramitarse con la documentación que al efecto está determinada en cada uno de ellos.

3. En todo caso, deberán figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de la actividad u obra a realizar, con exigencia de prueba fehaciente de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad a la que se destina la construcción pretendida.

4. La solicitud de licencias de demolición, así como reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberá acompañarse de fotografías de la edificación existente y planos a escala 1:100 o mayor.

5. La notificación al Ayuntamiento de las segregaciones de fincas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz.

#### Artículo 8.4.2.—*Autorización de construcción o implantación.*

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 2 3/1987 y 13 de la Ley 6/1990, del Principado de Asturias), al menos la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
- b) Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales abastecimiento, saneamiento y carreteras.
- c) Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o de afectación a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
- d) Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socioeconómicas que puedan derivarse.
- e) Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

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

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos y circunstancias que justifiquen la no existencia de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de este Plan General de Ordenación.

4. Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto, justificándose, en todo caso, la existencia y titularidad de una explotación agraria.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones del Plan General de Ordenación y, en caso de informe favorable, elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA a través del propio Ayuntamiento.

El procedimiento de autorización será el regulado en el artículo 44.2 del RG, en el artículo 13 de la Ley 6/1990, sobre edificaciones y usos en el medio rural asturiano.

Artículo 8.4.3.—*Modificaciones de planeamiento.*

1. Cualquier actividad o edificación que, por considerarse en este Plan General como uso incompatible en el Suelo No Urbanizable, deba de plantear una modificación de planeamiento municipal o la aprobación de un Plan Especial, deberá incluir en documentación, además de la que le sea propia por razón de la modificación o del Plan Especial, las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el artículo anterior.

2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación exigida para Planes y Proyectos de iniciativa particular, incluyendo las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones fijadas por el Plan General de Ordenación y el artículo 2 de la Ley 3/1987, modificado por la Ley 3/2002.

TITULO IX: CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Capítulo 1: Disposiciones de carácter general

Artículo 9.1.1.—*Definición.*

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

Artículo 9.1.2.—*Clasificación de usos.*

1. A los efectos del presente Plan General de Ordenación se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico, agrupados según la siguiente clasificación:

- a. Actividades agrarias.
- b. Actividades al servicio de las obras públicas.
- c. Industrias.
- d. Equipamientos y servicios.
- e. Vivienda familiar.
- f. Producción de energía eólica.

2. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de permitidos, autorizables o incompatibles, que les corresponda por su naturaleza o se regule en este Plan General.

3. Para normalizar cada tipo de uso, se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprenden, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos:

- a. General, legislación específica y forma de tramitación.
- b. Localización, zonas y distancias admisibles.
- c. Características de los terrenos.
- d. Condiciones de edificación, constructivas y estéticas.
- e. Condiciones infraestructurales y accesos.

Capítulo 2: Actividades agrarias

Artículo 9.2.1.—*Concepto y clasificación.*

1. Se consideran como agrarias o agropecuarias 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. Agrícolas.
- b. Forestales.
- c. Ganaderas 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 y a su legislación específica.

Sección 1ª: Agrícolas

Artículo 9.2.2.—*Concepto y clasificación.*

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

2. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:

- a. Agricultura extensiva.
- b. Agricultura intensiva.

Subsección A: Agricultura extensiva.

Artículo 9.2.3.—*Agricultura extensiva.*

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

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

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

- a) Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal, como cualquier otra edificación.
- b) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos, ni cercarse el espacio resultante de la proyección vertical de los aleros.
- c) En casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Comisión del Patrimonio Histórico, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar la autorización.

4. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo de 7.000 metros cuadrados.

Subsección B: Agricultura intensiva.

Artículo 9.2.4.—*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. 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 [proindiviso] o para explotaciones individuales o en cooperativa.

3. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas, respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con alambre, empalizada o especie vegetal, sin que en ningún caso puedan separarse las parcelas de huerto con obras de fábrica de: Ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo.

4. Sobre las huertas, existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las características que establecen las normativas correspondientes. Cuando sean prefabricadas deberán adaptarse a las condiciones estéticas y de diseño fijadas en el Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994, sin informe previo de la CUOTA.

Artículo 9.2.5.—*Viveros e invernaderos.*

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

2. Estarán sujetos a condiciones de edificación y dimensiones de las fincas análogas a las del uso de huertas dispersas, con la posibilidad de construcción de semilleros.

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

- a) Ocupación máxima de edificación: 10% o 50 m<sup>2</sup>.
- b) Condiciones de edificación: las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre, con una sola planta.
- c) Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

Sección 2ª: Forestales.

Artículo 9.2.6.—*Concepto y clasificación.*

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

El uso y aprovechamiento forestal se someterá a su regulación sectorial vigente en cada momento.

Sección 3ª: Ganaderas y Piscícolas.

Artículo 9.2.7.—*Concepto.*

1. A los efectos del presente Plan General de Ordenación 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 actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y mariscos.

Artículo 9.2.8.—*Clasificación de usos ganaderos.*

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

- a. Ganadería vinculada a la explotación del suelo, pastizales, forraje, etc.
- b. Ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre la que se implanta.

2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

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

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

Subsección A: Ganadería Vinculada a la Explotación del Suelo.

Artículo 9.2.9.—*Concepto y clasificación.*

1. 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 divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado de estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberá además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

Artículo 9.2.10.—*Condiciones generales.*

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Medio Rural y Pesca del Principado y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el Plan General.

2. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenedas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no superasen los 100 metros cuadrados, se consideren usos permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

3. Cuando se supere dicha superficie, se precisará informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, previo a la concesión de licencia por el respectivo Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Queda prohibido el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 9.2.11.—*Condiciones de localización.*

No se establecen especiales condiciones de localización.

Artículo 9.2.12.—*Condiciones de ocupación.*

Fuera del núcleo rural o de los terrenos de vivienda agraria tradicional (quintanas), las instalaciones de estabulación se regularán por las normativas sectoriales.

Artículo 9.2.13.—*Condiciones de edificación.*

1. Los establos y sus edificaciones auxiliares: tendejones, pajares, estercoleros, silos... cumplirán las condiciones de edificación que señala este Plan General.

2. 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 de efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

Subsección B: Ganadería Intensiva.

Artículo 9.2.14.—*Concepto y clasificación.*

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

2. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos. Excepto que éstos se encuentren en condiciones de semi-libertad y cumplan con las normativas sectoriales.

3. 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.

Artículo 9.2.15.—*Condiciones generales.*

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Medio Rural y Pesca del Principado de Asturias 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 las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.

2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente la legislación sectorial y demás legislación vigente que regule directamente este uso.

Artículo 9.2.16.—*Condiciones de localización.*

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

2. Las cochineras deberán cumplir las distancias conforme las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

3. Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento.

Artículo 9.2.17.—*Condiciones de ocupación.*

1. Se exigirá una superficie mínima de 5.000 metros cuadrados, con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

2. 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.

Artículo 9.2.18.—*Condiciones de edificación.*

1. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

2. 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 impacto ambiental, incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Subsección C: Usos Piscícolas.

Artículo 9.2.19.—*Condiciones generales.*

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

2. Con independencia de lo previsto en la legislación sectorial vigente de obligado cumplimiento, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias. La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etcétera.

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

**Capítulo 3: Actividades al servicio de las obras públicas**

Artículo 9.3.1.—*Concepto y condiciones generales.*

1. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Núcleo Rural Especial destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo No Urbanizable, acogiéndose a este artículo.

En consecuencia no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuyas características no estén admitidas y autorizadas 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.

5. Límites y condiciones para su realización transitoria (Ley 6/1990). Tendrán tal condición las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Cuando la condición auxiliar respecto de la obra pública no venga explícitamente declarada en la normativa sectorial correspondiente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrá apreciarla, mediante acuerdo motivado, en función de la esencialidad de la instalación para la construcción o utilización de la obra pública y de la intensidad con que queda adscrita a su servicio.

Ello, sin menoscabo de la evaluación previa de impacto ambiental en aquellos supuestos en los que la legislación vigente así lo exija, y mediante proyecto de restauración si éste fuera necesario.

#### Capítulo 4: Industrias

Artículo 9.4.1.—*Concepto, clasificación y condiciones generales.*

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

- 1.1. En los suelos a los que el planeamiento en vigor asigne un destino industrial, pero que, por no haber sido objeto de la necesaria gestión, mantengan todavía las características fácticas del no urbanizable, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias construcciones destinadas a fines industriales.
- 1.2. Dicha autorización se concederá a propuesta del respectivo Ayuntamiento, previa información pública del modo dispuesto en el artículo 13.b de la Ley 6/1990, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.
- 1.3. En todo caso, la actuación habrá de cumplir las determinaciones del planeamiento, sin que pueda superarse la edificabilidad media que éste establece y debiendo garantizarse adecuadamente la seguridad, salubridad y no contaminación.
- 1.4. El terreno dispondrá o será dotado de acceso rodado satisfactorio por el propietario, que, además, se comprometerá a ejecutar la pavimentación y los restantes servicios urbanísticos mínimos y aceptará expresamente las obligaciones relativas a reserva de dotaciones que deriven del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto. Los servicios ejecutados que fuesen de interés general serán tenidos en cuenta en el futuro reparto de cargas y beneficios.
- 1.5. Cuando medien razones de urgencia y excepcional interés público, apreciados previamente por el Consejo de Gobierno del Principado, el Consejero de Infraestructuras y Vivienda, de acuerdo con los respectivos ayuntamientos y previos los informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias y de la Consejería sectorialmente competente por razón de la actividad a realizar, podrá acordar la entrada en vigor de un plan especial industrial en suelo no urbanizable sin necesidad de seguirse la tramitación ordinaria.

2. Se establecen los siguientes grupos:

- a) Industrias extractivas: Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
- b) Industrias vinculadas al medio rural: Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
- c) Gran industria: De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de la legislación sectorial aplicable, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.
- d) Industria artesanal: Instalaciones de carácter familiar.

3. Salvo indicación expresa en este Plan General en sentido contrario, ninguna industria tendrá la consideración de uso permitido, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias para los usos autorizables o a las condiciones de planeamiento urbanístico de los usos incompatibles según este Plan General.

#### Sección 1ª: Industrias extractivas

Artículo 9.4.2.—*Clasificación.*

Se consideran las siguientes clases:

1. Explotación a cielo abierto (cantera): Para la obtención de arena o piedra y para la construcción o las obras públicas.
2. Explotación subterránea (actividad minera): Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
3. Extracciones con transformación: Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Artículo 9.4.3.—*Explotaciones mineras.*

1. Cumplirán los requisitos y condiciones conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrá 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 e instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

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

3. En el caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias mediante la tramitación prevista para los usos autorizables y el 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 adecuen a la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, tramitada conforme al procedimiento previsto en el número anterior. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido, previa tramitación del preceptivo expediente y la justificación de la oportunidad y causas que aconsejan la demolición de las construcciones.

5. Restauración del espacio natural conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicada por razón de la materia, las explotaciones mineras, con independencia de su calificación conforme a los criterios de la normativa minera, tanto a cielo abierto como subterráneas que tengan incidencia en el medio natural, se hace necesario la elaboración, presentación y aprobación de un Plan de Restauración.

Artículo 9.4.4.—*Tipo de laboreo.*

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- a. Explotaciones subterráneas.
- b. Explotaciones a cielo abierto.

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

3. En particular habrá de tenerse en consideración las determinaciones de la legislación sectorial sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades, cabe contemplarse los aprovechamientos relativos a aguas minerales, termales, las estructuras subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones reguladas por la citada Ley, que será igualmente aplicable para su autorización en cuanto a los requisitos y condicionantes.

5. 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.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, o para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras.

7. Las competencias reguladas en la Ley de Minas, se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales se aplicará la normativa urbanística y demás legislaciones concurrentes.

Artículo 9.4.5.—*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, si bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas vigente, precisará licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos previstos por la legislación urbanística vigente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley. Precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación, en este caso, de la previa autorización que determinan las normativas vigentes.

3. Se incluyen en este apartado las canteras tradicionales con uso exclusivo de extracción de piedra para viviendas.

Artículo 9.4.6.—*Extracciones con transformación.*

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras y por la normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. de un núcleo rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor.

#### Sección 2ª: Industrias vinculadas al medio rural

##### Artículo 9.4.7.—*Clasificación.*

Se consideran las siguientes clases:

1. Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación agraria con carácter netamente industrial.

Igualmente podrían entenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

2. Talleres artesanales: Locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

3. Talleres de automóviles. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

##### Artículo 9.4.8.—*Almacenes o industrias de transformación.*

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

a. Forestales: Serrerías.

b. Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.

Almacenaje de piensos.

c. Agrícolas: Lagares y almacenes de cosechas y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en suelos del Núcleo Rural Especial de calificación adecuada.

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

4. Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural cuando estén en la misma parcela, u otra parcela de la misma explotación.

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

##### Artículo 9.4.9.—*Talleres artesanales.*

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, si la misma estuviera calificada.

2. La superficie construida no superará los 250 metros cuadrados.

3. Si el local se sitúa en el bajo de una vivienda, podrá estar vinculado a ésta.

4. Si por sus características puede localizarse en núcleos rurales, cumplirá, cuando menos, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

##### Artículo 9.4.10.—*Talleres de automóviles.*

1. Son actividades calificadas como molestas, de preferente localización en el Núcleo Rural Especial.

2. Podrán autorizarse en Suelo No Urbanizable, manteniendo, en todo caso, una distancia de 100 metros a la edificación más próxima.

3. La ocupación máxima del terreno será del 40%.

4. La superficie máxima construible será de 350 m<sup>2</sup>.

#### Sección 3ª: Gran Industria.

##### Artículo 9.4.11.—*Clasificación.*

Se consideran las siguientes clases:

1. Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales, las que necesiten gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes efectos contaminantes.

2. 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 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

##### Artículo 9.4.12.—*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 incompatible en el Suelo No Urbanizable.

3. Cuando su implantación se realice a través de modificación del planteamiento municipal se exigirán determinaciones análogas a las recogidas para las actividades mineras.

4. No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o 250 metros de la vivienda más próxima.

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

6. Los contornos de las instalaciones actuales cuyos terrenos pertenezcan en su mayor parte a las empresas respectivas, deberán dar lugar a la creación de barreras arboladas de protección anticontaminante, tal como regula el punto anterior.

##### Artículo 9.4.13.—*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 existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región.

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

4. No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias.

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

6. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 hectáreas.

##### Artículo 9.4.14.—*Depósitos al aire libre.*

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

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto del Núcleo Rural Especial como Rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

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

5. Para su autorización, deberán presentar, además de la documentación de carácter general, la correspondiente a las determinaciones de las actividades mineras relativas a localización aprovechamiento de vertidos.

#### Sección 4ª: Industria Artesanal

##### Artículo 9.4.15.—*Industria Artesanal.*

1. Concepto: Son Industrias Artesanales las industrias de carácter familiar dedicadas a la elaboración de productos tradicionales que se ubican fuera de los núcleos rurales y que no llegan a alcanzar la categoría de gran industria.

2. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinan y el reglamento de actividades, si la misma estuviera clasificada.

3. La superficie construida no superará los 350 m<sup>2</sup> en una sola planta de 3 metros de altura máxima, sin sótano, ubicándose en espacios horizontales conseguidos por explanación del terreno.

4. No se permiten las viviendas en el mismo volumen, ni en anexas a él.

5. Las construcciones cumplirán las normas generales de la edificación.

#### Capítulo 5: Equipamientos y servicios (I<sub>4</sub>)

##### Artículo 9.5.1.—*Concepto y clasificación.*

1. Se considera como equipamientos y servicios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

2. A los efectos de este Plan General de Ordenación, se establecen las siguientes:

a) Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, piscinas, pistas

de tenis, campos de golf, centros de interpretación, aulas didácticas, parques escultóricos, eco-parques, parques rurales, etc.

- b) Equipamiento especiales, gasolineras, aquéllos que, aunque correspondan a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas del Núcleo Rural Especial.
- c). Comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.
- d) Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
- e) Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.
- f) Campamentos de turismo, instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.
- g) Campamento de turismo rural con un máximo de 12 plazas vinculadas a edificación existente donde se instalarán todos los servicios, y con una superficie de parcela de 7.000 m<sup>2</sup>, sin edificaciones de nueva planta.

Artículo 9.5.2.—*Condiciones generales.*

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, solamente podrán considerarse como usos autorizables en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, por estar al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar, o porque necesiten un emplazamiento específico distinto del Núcleo Rural Especial.

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

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

4. La superficie de ocupación de los terrenos en ningún caso superará el 40%.

Sección 1ª: Dotaciones

Artículo 9.5.3.—*Categorías.*

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Dotaciones a nivel local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población rural asentada.
2. Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al de la población local rural.
3. Dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.
4. Aparcamientos subterráneos o en semisótanos.

Artículo 9.5.4.—*Dotaciones a nivel local.*

Los nuevos equipamientos locales deberán situarse incluidos en los propios núcleos. Los dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un sólo núcleo de cabecera, por agrupación. Este se situará en el lugar que se señale como de máxima accesibilidad para ese conjunto de parroquias.

Artículo 9.5.5.—*Dotaciones municipales o supramunicipales.*

1. Su propio carácter determina la no vinculación con el medio rural, por lo que se considera como uso incompatible, así que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regulan el presente Plan General de Ordenación.

2. Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Implantación que contenga, además de la documentación exigida por la normativa urbanística aplicable, las siguientes determinaciones:

- a. Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- b. Estudio de impacto sobre la Red de Transportes.
- c. Estudio de impacto sobre el medio físico.
- d. Estudio de impacto sobre la Red de Infraestructuras Básicas.
- e. Cesiones obligatorias y gratuitas mínimas y vinculación.
- f. Depuración y vertidos.
- g. Programación y fases.
- h. Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- i. Gestión del proyecto.

Artículo 9.5.6.—*Dotaciones de ocio.*

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como uso autorizable.

2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Plan Especial o Estudio de Implantación que contenga entre otras, las siguientes determinaciones:

- a. Información pormenorizada de usos actuales.
- b. Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
- c. Estudio de accesos y aparcamientos.
- d. Instalaciones auxiliares.
- e. Régimen de uso y mantenimiento.
- f. Estudio financiero.
- g. Programación y fases.

3. Las reservas de animales en libertad deberán situarse a más distancia de 250 metros de cualquier núcleo habitado. La infraestructura que exijan dichas reservas, en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación del suelo.

4. Se permitirán solamente edificios auxiliares adscritos al uso principal de mantenimiento de los recursos naturales y el ocio, debiendo integrarse en el terreno de forma que ofrezcan el mínimo impacto visual posible.

5. Dentro de los usos posibles comprendidos en este apartado, quedan expresamente prohibidos los parques de atracciones por su carácter absolutamente urbano.

Sección 2ª: Equipamientos especiales

Artículo 9.5.7.—*Clasificación.*

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

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

Artículo 9.5.8.—*Cuarteles y cárceles.*

1. Podrán ser de ámbito local, cuartelillos o municipal, o supramunicipal.
2. Se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de dotaciones de ámbito análogo.

Artículo 9.5.9.—*Mataderos.*

Cumplirán la legislación específica aplicable por razón de materia, se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 9.5.10.—*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 los núcleos rurales no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación, menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor, en ningún caso, de 40 m., salvo informe favorable del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios municipales, cumplirá las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, las nuevas edificaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos rurales 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 del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria.

En el resto del núcleo rural se podrá edificar previo informe favorable del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

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

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

Artículo 9.5.11.—*Vertederos.*

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos conforme las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de control, compactación y tratamiento,

estudios de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los depósitos al aire libre.

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

#### Sección 3ª: Comercio

##### Artículo 9.5.12.—*Clasificación.*

Se distinguen los siguientes niveles:

1. Nivel 1: Local, destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcional al ámbito y no mayor de 200 metros cuadrados.
2. Nivel 2: Municipal o supramunicipal, destinado al servicio de población urbana o metropolitana, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso comercial local.

##### Artículo 9.5.13.—*Comercio local.*

1. Podrán establecerse como instalaciones anexas a la vivienda rural, si la superficie no supera 100 metros cuadrados y dentro del Núcleo Rural.

2. En caso contrario, cumplirán las condiciones de la vivienda aislada, para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

##### Artículo 9.5.14.—*Comercio municipal y supramunicipal.*

1. Se considera uso incompatible la implantación de grandes equipamientos comerciales en el Suelo No Urbanizable.

2. Con carácter excepcional podrá admitirse su localización con los siguientes requisitos:

- a) Redacción del Plan Especial con el contenido y determinaciones exigido para las dotaciones de igual ámbito, dentro del Núcleo Rural Especial.

#### Sección 4ª: Relación

##### Artículo 9.5.15.—*Clasificación.*

Se distinguen los siguientes niveles:

1. Nivel 1: Local, destinado al servicio público de la población residente rural, cuya superficie total, proporcional al ámbito servido, no supere los 200 metros cuadrados.
2. Nivel 2: Municipal o supramunicipal, destinado al servicio público de población urbana o metropolitana, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso de relación local.

##### Artículo 9.5.16.—*Relación local.*

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Podrán establecerse como instalaciones anejas a la vivienda rural si la superficie no supera los 100 metros cuadrados.

3. En caso contrario, cumplirán las condiciones de la vivienda aislada, para la categoría de Suelo No Urbanizable que les corresponda.

##### Artículo 9.5.17.—*Relación municipal y supramunicipal.*

1. Se considera uso incompatible la implantación de locales o edificios con uso de relación de carácter municipal o supramunicipal en esta clase de suelo.

2. Se exceptúan de esta consideración los bares y restaurantes que puedan implantarse como actividades al servicio de las obras públicas, con arreglo a la Ley de Carreteras y a la normativa de la categoría de Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

3. Con carácter excepcional, podrá admitirse su localización en el Suelo No Urbanizable, si se cumplen las condiciones especiales fijadas para el Comercio Municipal o Supramunicipal.

#### Sección 5ª: Hotelero

##### Artículo 9.5.18.—*Clasificación y condiciones.*

1. Se distinguen tres niveles:

- 1.1. Nivel 1: Hoteles y hostales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso superen las treinta habitaciones.
- 1.2. Nivel 2: Instalaciones hoteleras de mayor capacidad de alojamiento, o con exigencias de instalaciones de gran superficie.
- 1.3. Nivel 3: Turismo rural: Equipamientos hoteleros con capacidad inferior o igual a 24 camas que en ningún caso superarán las 12 habitaciones, independientemente de la denominación que se les otorgue por el Reglamento de Turismo.

2. El uso hotelero en el nivel 1 podrá implantarse como edificación aislada con altura máxima de dos plantas o 7 metros, medidos desde cualquier punto del terreno natural. Podrá ocuparse el espacio bajo cubierta con las condiciones que figuran para

las viviendas propias en núcleo rural. Excepcionalmente y previo informe favorable de la CUOTA, podrá ampliarse este nivel hasta 50 habitaciones, manteniendo un diseño equiparable al caso general.

Esta edificación queda específicamente prohibida en Suelo No Urbanizable de Especial Protección y en el de Interés, permitiéndose por tanto en Suelo No Urbanizable: Núcleo Rural y Núcleo Rural Especial.

La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados y la relación del número de camas permitidas con respecto al tamaño de la parcela es de una cama por cada 150 metros cuadrados como mínimo para el S.N.U. de Ocupación Residencial.

Dentro de este nivel 1 podrá implantarse también cualquier actividad al servicio de las obras públicas, con los requisitos que a tal efecto están fijados.

3. En su nivel 2, se considera como incompatible en esta clase de suelo, pudiendo aplicarse la excepcionalidad del comercio municipal o supramunicipal, con las exigencias que han sido fijadas para el mismo.

4. El uso hotelero nivel 3, turismo rural, se podrá implantar en todas las edificaciones existentes en piedra que en el presente Plan General se especifique su uso como equipamiento residencial, incluyendo las cuadras, pajares, tendejones tradicionales en piedra, siempre que se resuelvan técnicamente todos los problemas de salubridad que ello comporte y que se mantengan las condiciones del volumen inicial así como el empleo de la mampostería de pizarra o cuarcita en los paramentos externos. Se preverá una plaza de aparcamiento por habitación o apartamento.

- 4.1. Se permite en un solo volumen aislado el uso compatible de vivienda y equipamiento para el turismo rural, con un máximo de dos apartamentos para turismo y una vivienda, sin posibilidad de la división horizontal del inmueble, ubicándose dentro de los núcleos rurales o quintanas aisladas definidas en el planeamiento.

#### Sección 6ª: Campamentos de Turismo

##### Artículo 9.5.19.—*Condiciones generales.*

Cumplirán con la normativa sectorial en vigor que a tal efecto dictamine la Consejería competente en la materia.

##### Artículo 9.5.20.—*Condiciones de emplazamiento.*

Los campamentos de turismo sólo se podrán ubicar en Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial, teniendo que disponer de una superficie mínima de 1,5 hectáreas en una parcela única en el Suelo de Interés y 7.000 m<sup>2</sup> en el Núcleo.

##### Artículo 9.5.21.—*Condiciones de acceso y aparcamiento.*

Será de aplicación la Ley 13/1986, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

##### Artículo 9.5.22.—*Condiciones de instalaciones y servicios.*

Quedan expresamente prohibidos los campamentos de turismo para caravanas.

El número de plazas de camping queda definido en un máximo de 50 plazas.

##### Artículo 9.5.23.—*Condiciones de zonificación y diseño.*

Dadas las características de la zona, de indudables bellezas paisajísticas, el presente Plan General de Ordenación, no prevé una zonificación para la ubicación de este tipo de instalaciones, teniéndose que concretar mediante el desarrollo de un Plan Especial de Protección del Entorno o Estudio de Implantación donde se ubique, el cual contendrá un estudio del impacto medioambiental que origina su implantación.

### Capítulo 6: Vivienda familiar

##### Artículo 9.6.1.—*Concepto y clasificación.*

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de este Plan General se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- a) Vivienda agraria: Aquélla ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
- b) Quintana tradicional: Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corrada (espacio abierto entorno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad, en coto redondo.
- c) Vivienda no agraria: Se entiende aquélla que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por este Plan General.

3. En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licencia, o no fuesen legalizadas, sólo actuará la prescripción en los supuestos regulados por la legislación urbanística estatal y autonómicas aplicables.

4. El resto de las viviendas actualmente existentes no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el artículo 90 de la Ley 3/2002, pudiendo autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación y de modernización, dentro de los límites fijados en este Plan General de Ordenación.

Artículo 9.6.2.—*Condiciones generales.*

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la Ley para las Viviendas de Protección Oficial, además de las recogidas en este Plan General de Ordenación.

Artículo 9.6.3.—*Condiciones de emplazamiento.*

1. Cumplirán las condiciones de superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc., serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

Artículo 9.6.4.—*Condiciones de acceso.*

1. Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

2. Los accesos desde carreteras cumplirán la Ley 13/1986, sobre Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, así como la normativa específica de carreteras que les corresponda.

Artículo 9.6.5.—*Edificaciones auxiliares.*

1. Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos, siempre de una sola planta.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá sobrepasar 50 metros cuadrados de superficie construida ni estar separada de la edificación principal.

### Capítulo 7: Producción de energía eólica

Artículo 9.7.1.—*Producción de energía eólica.*

La implantación de los parques eólicos se desarrollará conforme a lo establecido en el Decreto 13/1999, de 11 de marzo.

Su consideración particularizada como uso autorizable en las distintas categorías de Suelo No Urbanizable deberá contemplar la preceptiva formulación por la empresa promotora de la instalación del parque eólico de un Plan Especial.

### Capítulo 8: Eco-parques

Artículo 9.8.1.—*Eco-parques.*

A los efectos del presente Plan General de Ordenación, se considera eco-parque al espacio destinado a albergar industrias no contaminantes, vinculadas directamente con el medio rural y la recuperación paisajística del medio físico, así como almacenes de reducida dimensión.

Su consideración particularizada como uso autorizable en las distintas categorías de Suelo No Urbanizable de Interés o S.N.U. de Ocupación Residencial deberá contemplar la preceptiva formulación de un Plan Especial.

Artículo 9.8.2.—*Condiciones de implantación.*

- La superficie máxima será de 27.000 m<sup>2</sup>.
- La superficie edificable máxima será de 2.160 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima de parcela será un 8%.
- La edificación tendrá una altura máxima de 4 metros al alero y 6 metros a la cumbre.
- La cubierta será a 4 aguas y con terminación en pizarra.
- La superficie máxima por nave será de 500 m<sup>2</sup>.
- Cada edificación tendrá una barrera vegetal perimetral separada como máximo 3,5 metros del cerramiento de la nave.
- Su ubicación será preferentemente a media ladera, de tal forma que la cumbre no supere las cimas de los montes.

Así mismo, se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 10.3.5 edificaciones agrarias.

## TITULO X: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

### Capítulo 1: Definiciones

Artículo 10.1.1.—*Retranqueos y distancias.*

1. Se denomina retranqueo la separación entre una edificación o límite de una actividad y cualquier lindero de la finca o terreno que dé frente a una vía o sea medianera con otra finca.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianería y debe entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, o límite de la actividad.

3. Las distancias entre edificaciones para este Plan General serán siempre medidas sobre su proyección horizontal.

Artículo 10.1.2.—*Luces rectas.*

1. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

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

3. Las luces tendrán una magnitud mínima de:

- 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 la línea de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 metros a linderos de fincas colindantes y 5 metros a ejes de caminos.

- Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las dos edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas.

En todo caso será como mínimo de 6 metros.

Artículo 10.1.3.—*Alturas.*

1. Se entiende por altura de la edificación a la distancia vertical entre el terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura se medirá en el punto más desfavorable, sin que puedan sobrepasar el número de plantas o la altura fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

3. Cuando no se especifique el número de alturas, éste será de 2 como máximo, incluida la baja, autorizándose el aprovechamiento del bajo cubierta vinculado a la vivienda. La altura máxima será de 7 metros al alero.

Artículo 10.1.4.—*Plantas.*

Se denomina planta a cada uno de los distintos niveles de la edificación. Se distinguen los siguientes:

1. Planta baja o inferior del edificio. Es la más próxima a la rasante del terreno siempre que, si está por debajo, la distancia a la rasante sea menor de 1,20 metros.
2. Planta semisótano. Aquella que tiene todo o parte de su suelo bajo la rasante del terreno, del que toma luces y su techo no sobrepasa 1,20 metros sobre dicha rasante, en el punto más desfavorable.
3. Planta sótano. La situada debajo de la planta baja o semisótano, si lo hubiere.
4. Bajo cubierta. Espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.
5. Planta de pisos. Cualquiera de las restantes de la edificación.

Artículo 10.1.5.—*Superficies.*

1. Superficie edificable. Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según las dimensiones que, en cada caso, se fijen.

2. Superficie edificada:

- a) Por planta, la de la totalidad del forjado correspondiente a cada una de ellas.
- b) En planta de cubierta, la correspondiente a la planta bajo cubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,90 m.
- c) En planta baja, la cerrada entre paramentos.

3. Superficie ocupada en planta baja. Es la edificada en esa planta, más la proyección de los porches y forjados de la planta primera.

Artículo 10.1.6.—*Tipologías edificatorias.*

Según la relación existente entre edificaciones, se distinguen las siguientes tipologías de la edificación:

1. Exenta. La que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.
2. Pareada. La que estando en una sola propiedad tiene una superficie medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta de todas las demás.
3. Agrupada. La que presenta la condición de exenta al menos a una de las parcelas adyacentes.
4. Entre medianerías. La que sólo mantiene fachadas libres a viario y fondo de terreno. Dentro de este concepto se incluyen las viviendas en hilera.



Artículo 10.1.7.—*Colindantes.*

Se entiende por tal a las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca, incluyéndose las que estén separadas por camino o cauce público.

Artículo 10.1.8.—*Edificación tradicional.*

Se entiende como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos, toda construcción de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas con materiales de la zona, con estructuras de madera y mampostería de pizarra y edificada con anterioridad a 1950.

**Capítulo 2: Condiciones higiénicas**

Artículo 10.2.1.—*Iluminación.*

1. Todas las habitaciones de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo. Además cumplirá con el Decreto 39/1998, Normas de Diseño en Edificios de Viviendas.

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 la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenación General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para luces rectas, e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3 metros.

Artículo 10.2.2.—*Ventilación.*

1. Para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente, las habitaciones tendrán superficies practicables de ventanas según lo establecido en el Decreto 39/1998, Normas de Diseño en Edificios de Viviendas.

2. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones para luces rectas, e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3 metros.

Artículo 10.2.3.—*Abastecimiento de agua.*

Conforme las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, se dispone:

1. No se podrán autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Artículo 10.2.4.—*Evacuación de residuales.*

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2. En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3. En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

4. En desarrollo de este Plan General, los Ayuntamientos o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrán recoger en planos, a partir de los Estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizara la implantación de pozos absorbentes.

5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

6. En todos aquellos núcleos rurales o áreas que así lo permitan, se recomienda sustituir o implantar sistemas de depuración tecnológica, en lugar de depuraciones biológicas, de las denominadas "Filtros Verdes", evitando así la contaminación del sistema hídrico superficial.

Artículo 10.2.5.—*Pozos.*

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia; no obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

**Capítulo 3: Condiciones estéticas**

Artículo 10.3.1.—*Principio legal.*

Con independencia de la aplicación de la legislación relativa al patrimonio cultural, en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o núcleos rurales de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

Artículo 10.3.2.—*Composición.*

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el artículo anterior, las edificaciones en el Suelo No Urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular de Asturias. En tal sentido, las condiciones de volumen, composición, tratamientos de cubiertas, formas de huecos y espacios arquitectónicos se corresponderán con las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

2. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos, paneras o cabazos.

3. Se excluyen del cumplimiento de los puntos 1 y 2 de este artículo las construcciones cuya finalidad exija un diseño determinado, acorde con su actividad o destino.

Artículo 10.3.3.—*Fachadas.*

1. En general la composición de fachadas y materiales empleados se considera libre para las nuevas edificaciones. No obstante se prohíben de forma expresa los siguientes materiales:

- Bloque de hormigón visto, prefabricado o splintado.
- Ladrillo visto.
- Todo tipo de plaquetas, azulejos, gres, etc.
- Recubrimientos de materiales tipos gresite.
- Los colores disonantes con el paisaje.

2. En los núcleos rurales además de lo anterior, las fachadas mantendrán las formas de composición y distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran al núcleo correspondiente.

3. Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Se prohíbe de forma expresa:

- Los tendidos de cemento bruñido, salvo en los zócalos.
- El asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.
- Las carpinterías de aluminios, no lacados.

Artículo 10.3.4.—*Cubiertas.*

1. Las cubiertas de las edificaciones no especiales: Hórreos, cabazos, paneras, edificios protegidos, polideportivos, naves de gran dimensión..., mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc.

2. Los materiales de cubierta deberán mantener el color tradicional de la zona: El "gris-negro" de la pizarra o el "pardo" de las lajas de cuarcita.

3. En edificaciones de uso especial, agrario industrial, se permite cualquier material oscuro siempre que esté en consonancia con el entorno.

4. Se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de superficie máxima de 1 metro cuadrado, y separados al menos en 3 metros.

5. En el medio rural asturiano se prohíben las construcciones de cubierta plana con excepción de las cubiertas vegetales tipo Coaña, Muniellos.

Artículo 10.3.5.—*Edificaciones agrarias.*

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y al paisaje, para lo cual deberán respetarse, al menos, los siguientes puntos:

1. Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose las divisorias de las pendientes del terreno.

2. Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra o de pizarra, pintados de color no disonante, preferentemente cremas, ocres o verdes oscuros.
3. Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, asimismo, de tonos propios de la zona.
4. La cubierta, de 2 aguas, será regular y del color que corresponda a la zona.
5. La forma, disposición y modo de apertura de huecos, serán los específicos de este tipo de construcciones, diferenciándose de las propias de edificaciones de carácter residencial.
6. El volumen, en su encuentro con el terreno, tendrá una línea horizontal de tal forma que quede un espacio libre en el paramento de 3 metros de ancho, el cual se conseguirá por ataluzamiento o relleno del terreno que proporcionará una explanada horizontal con taludes perimetrales, que se recuperarán visualmente con vegetación.
7. La altura máxima de la edificación será de 4 metros al alero o 6 a cumbre y una sola planta (respetando las pendientes máximas y mínimas).
8. La superficie máxima de la edificación será de 1.000 m<sup>2</sup>. Para todo volumen superior a 1.000 m<sup>2</sup> en planta será preciso el desarrollo de un Plan Especial o Estudio de Implantación.
9. Las casetas de aperos, tendrán una altura máxima de 3 m. al alero, 4 m. a la cumbre, 20 m<sup>2</sup> de superficie construida, sin huecos y cumplirán el resto de las condiciones de las edificaciones agrarias.

Artículo 10.3.6.—*Ampliación 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 y proporciones de huecos, etc.
- b) Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- c) La cubierta, si no pudiera 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, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 10.3.7.—*Construcciones prefabricadas.*

Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir los criterios adoptados por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, en Acuerdo del Pleno del 13 de abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de las edificaciones prefabricadas, expediente SGDU G-008/93.

Artículo 10.3.8.—*Publicidad.*

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

2. No se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

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

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vayan cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retirados a partir de la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación.

Artículo 10.3.9.—*Cierre de Fincas.*

1. En el Suelo No Urbanizable, se aconseja que no se cierren las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y muros de piedra o de lajas de pizarras.

2. No obstante, cuando sea preciso construir algún cierre, deberá realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos o muros de piedra natural, siempre que éstos no sobrepasen la altura de 1,30 m. sobre la rasante del terreno, pudiendo también combinarse dichos medios; ello con independencia de las limitaciones específicas que pueden establecerse en determinadas categorías de Suelo No Urbanizable; por encima de la altura de 1,30 m. podrá completarse con alambradas, empalizadas, setos o arbustos.

3. En el caso de que dicha altura sea excesiva por limitar el campo visual, se reducirá a 0,80 metros como máximo.

Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera, para el cierre situado en el lado de la vía en que el terreno está a menor cota. Análogo carácter tendrán los caminos de los principales recorridos turísticos.

Artículo 10.3.10.—*Construcciones de obras públicas.*

1. Las construcciones de obras públicas, en aquello que no sea específico de su diseño estructural, deberán cumplir los requisitos de adaptación al medio rural en el que se enclaven.

2. Las autorizaciones que soliciten los órganos del Estado o entidades de derecho público, deberán justificar debidamente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

Artículo 10.3.11.—*Movimiento 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:

1. En ningún caso un desmote o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
2. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
3. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmote o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de pendiente.
5. Los movimientos de tierras aquí regulados deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
6. Los movimientos de tierras para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

TITULO XI: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I: Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 11.1.1.—*Normas de protección de carácter general.*

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que debe protegerse, natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

2. Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas, serán autorizables los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3. Usos prohibidos. Quedan expresamente prohibidos todos los restantes usos posibles, incluida la implantación de vivienda familiar de cualquier tipo.

4.1. Podrá autorizarse la instalación en el Suelo No Urbanizable de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el planeamiento general no la contemple.

4.2. Sólo se podrá autorizar dicha instalación en áreas del Suelo No Urbanizable cuyo régimen de protección no la impida directa o indirectamente.

4.3. Cuando el Plan General de Ordenación no contemple expresamente la instalación de la actividad, equipamiento o dotación de que se trate, será necesario aprobar, antes de proceder a la autorización, un Estudio de Implantación. En este caso, para la autorización de la instalación bastará la licencia urbanística municipal.

4.4. En el Plan General de Ordenación o en el Estudio de Implantación, podrá preverse que el promotor de instalación abone, antes de la obtención de la licencia, un canon de cuantía no superior al cinco por ciento del importe del proyecto, que será dedicado por el Ayuntamiento a financiar las obras y demás costes que la implantación del nuevo equipamiento pueda suponer en el medio rural.

4.5. En estos casos, el propietario deberá cumplir los siguientes deberes:

- a) Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, salvo que el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, renuncie al mismo. El aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento podrá satisfacerse, cuando éste así lo disponga, en metálico. La valoración del aprovechamiento se basará en el incremento de valor que experimente el terreno, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

- c) Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda.
5. No podrán tampoco realizarse movimientos masivos de tierra, ni extracciones, ni canteras.
6. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificarán su consideración de especial protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que le hubiera correspondido con anterioridad.

Artículo 11.1.2.—*Ecosistemas Naturales Inalterados (EP<sub>3</sub>)*.

1. Le corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio biológico.
2. Se permiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.
3. Se permitirán asimismo el recreo y el ocio pasivo, así como la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.
4. Se prohíben todas las demás actividades, incluidas las de nuevo vallado o cercado de fincas, permitiendo únicamente el amojonamiento, con el fin de no impedir el natural movimiento de la fauna.

Artículo 11.1.3.—*Bosques Protegidos (EP<sub>1</sub>)*.

1. A los efectos de este Plan General se consideran bosques protegidos los formados por las especies arbóreas catalogadas por la legislación autonómica.
2. Se permiten además de los usos correspondientes a los ecosistemas naturales inalterados, la explotación forestal por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayudada del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente.

Se prohíben los restantes usos no sujetos a las Normas de Legislación Forestal.

3. La tala se considera acto sujeto a licencia municipal.

4. Se prohíbe la introducción de especies alóctonas a este tipo de bosque.

Artículo 11.1.4.—*Paisajes naturales (EP<sub>2</sub>-EP<sub>3P</sub>)*.

Son aquéllos que, por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea o especiales características de su fauna o capacidad para albergarla, merecen ser objeto de especial protección.

Artículo 11.1.5.—*Singularidades paisajísticas (EP<sub>3S</sub>)*.

1. Son los elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco, de belleza o rareza singular, tales como peñones, piedras, árboles singulares o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros y elementos de similares características geológicas, geomórficas, arquitectónicas, culturales, etc.

2. Como norma complementaria de su preservación total, se fija la obligatoriedad de establecer una zona de respeto o defensa, que se fijará en cada caso según las propias características del elemento o singularidad a proteger.

3. En la zona de defensa, se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda alterar o modificar el entorno.

Artículo 11.1.6.—*Embalses, cauces públicos y lagunas (EP<sub>3E</sub>-EP<sub>3C</sub>-EP<sub>3L</sub>)*.

1. Embalses: Las actividades que pretenden implantarse en el áreas de influencia de los embalses cumplirán los requisitos conforme las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia y Ley de Aguas y Reglamento Público Hidráulico, y además, cualquiera que sea su destino, se mantendrá en los mismos una zona de protección de 200 metros de anchura, medidos en proyección horizontal, en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo de embalsamiento previsto.

2. Cauces públicos: En los cauces públicos, toda modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc., en una franja de protección de 100 metros a cada lado del alveo exigirá autorización, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles. En la red secundaria hidrológica se protegerá una zanja de 30 metros desde el alveo.

3. Lagos y lagunas: Se consideran de conservación total, por lo que regirán las limitaciones de 200 m. libres de toda nueva actividad. Exigirá autorización expresa toda actividad que pueda producir contaminación o eutrofización con vertidos directos o indirectos.

4. Régimen particular de usos:

- a) Se autoriza el baño y la navegación a vela, quedando expresamente prohibida la navegación a motor.

- b) No se podrá realizar en ellos extracciones de grava o arena, piedras o minerales.
- c) No se podrá proceder a la corta de arbolado, salvo estudio a nivel de Plan Especial en el que se analicen las garantías de mantenimiento y reposición.
- d) El tendido de las líneas aéreas de cualquier tipo, se realizará de forma que no perjudique al paisaje, mediante estudio de impacto ambiental previo en este sentido y correspondiente autorización.
- e) Queda prohibido, en estas áreas, cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje.
- f) Las zonas llanas de las vegas de los ríos, zonas llanas y de suelos profundos de gran riqueza, deberán conservarse y, la regulación de usos deberá de orientarse hacia la conservación de los usos agrícolas. Cualquier otro uso diferente en esta zona, deberá contar con la autorización de CUOTA y, con los correspondientes estudios de impacto y autorizaciones necesarias de las legislaciones sectoriales de aplicación.

**Capítulo 2: Suelo No Urbanizable de Interés (I<sub>1</sub>-I<sub>2</sub>)**

Artículo 11.2.1.—*Normas de carácter general*.

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

2. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido o viceversa, salvo informe favorable de la Consejería competente en la materia.

3. En las áreas o polígonos que hayan sido objeto de concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

4. A los efectos del presente Plan General se diferencian los siguientes tipos de suelo de interés:

- a) Interés Agrario (I<sub>1</sub>).
- b) Interés Forestal (I<sub>2</sub>).

Dentro del Interés Forestal se diferencian las masas forestales, más en función de la productividad por aprovechamiento maderero y otras en función de la capacidad protectora que ejercen en los suelos con vulnerabilidad a la erosión.

Artículo 11.2.2.—*Régimen particular de usos*.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso de los recogidos en este Plan General, se consideran admisibles los siguientes:

1. Usos permitidos:

- a) Actividades agrícolas: En todas sus modalidades.
- b) Forestales: En todas sus categorías.
- c) Ganaderos y piscícolas: Ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- d) Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.
- e) Excluyendo la ganadería intensiva.

2. Usos autorizables:

- a) Ganadería industrializada y piscícola.
- b) Actividades al servicio de las obras públicas: Cuando no exista posibilidad de utilizar otro suelo no urbanizable de inferior categoría.
- c) Industrias extractivas, canteras y actividades mineras, en este último caso, únicamente de explotación subterránea, limitadas a su área estricta, siempre y cuando se trate de vetas de importancia así consideradas por la Consejería competente en la materia y demás órganos administrativos competentes. El procedimiento de autorización será lo previsto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, del Principado de Asturias.
- d) Industrias vinculadas al medio rural: Solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, talleres artesanales y turismo rural, vinculados a viviendas existentes.
- e) Siempre que se justifique la imposibilidad de implantación de la vivienda unifamiliar agraria en terreno con clasificación adecuada, se podrá autorizar con las siguientes condiciones:
- Ocupación en planta, superficie máxima: 125 m<sup>2</sup>.
  - Alturas: Planta baja + planta primera + bajocubierta.
  - Altura máxima: 7 m. al alero.
  - Parcela mínima: 1 hectárea.
  - Distancia al núcleo más cercano: Superior a 1 km., sino la edificación deberá implantarse en el núcleo.
  - El promotor tiene que estar vinculado con la actividad agraria.

## 3. Usos prohibidos:

Todos los demás, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrán autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a los usos incompatibles.

**Capítulo 3: Suelo No Urbanizable de Infraestructuras (I<sub>3</sub>)  
Equipamientos y Servicios (I<sub>4</sub>)**

Artículo 11.3.1.—*Vías de comunicación.*

1. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras del Estado y Ley 13/1986, del Principado, de 28 de noviembre de 1986, previa autorización de la Consejería correspondiente.

2. En la zona comprendida entre la línea de edificación y la zona de afección, fijada según la categoría de la carretera: Nacional, regional, comarcal o local, solamente podrán establecerse usos y actividades al Servicio de las Obras Públicas, salvo que la naturaleza física del terreno se corresponda con categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección o de Interés, en cuyo caso estarán prohibidos, sin perjuicio de la regulación sectorial correspondiente.

3. La autorización que corresponda vendrá precedida de los permisos que, según la legislación actualmente en vigor, corresponde otorgar al MOPTMA o a la Consejería correspondiente, y demás organismos competentes.

4. Con independencia de la regulación específica de los Núcleos Rurales, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Carreteras regionales y comarcales: No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en el presente Plan General de Ordenación.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera, si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

La reorganización de accesos podrá realizarse mediante un Plan Especial o Estudio de Implantación redactado para tales fines.

- b) Carreteras locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificables y mantener los accesos existentes, en tanto no se reorganicen éstos, al menos, en zonas de visibilidad deficiente. La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

5. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar fuera de los núcleos rurales las siguientes distancias a los elementos de la vía:

- a) En carreteras regionales y comarcales, la mayor de las dimensiones siguientes: 10 m. a la arista de la vía.  
b) En carreteras locales 8 m. a la arista siempre que se conserve una adecuada visibilidad.  
c) En caminos, la mayor entre 4 m. al eje de la vía o 150 cm. al borde del pavimento.

Artículo 11.3.2.—*Ferrocarriles.*

No existen en el concejo de Villanueva de Oscos.

Artículo 11.3.3.—*Servidumbres aeronáuticas.*

No existen en el concejo de Villanueva de Oscos.

Artículo 11.3.4.—*Energía eléctrica. Alta tensión.*

Los nuevos tendidos eléctricos y las renovaciones o modificaciones que se realicen sobre los ya existentes de alta o baja tensión, cumplirán las normas establecidas por los organismos competentes en orden a minimizar el impacto ocasionado por las mismas. Las líneas de alta tensión deberán atenderse además las siguientes condiciones:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres establecidas por la legislación, reguladora de estas instalaciones.
- La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas, en las siguientes circunstancias:
  - Bosques, árboles y masas de arbolado: 1,5+U/100 m. con un mínimo de 2 m.
  - Edificios o construcciones. Sobre puntos accesibles a las personas: 3,3+U/100 m., con un mínimo de 5 m.

Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3+U/150 m. con un mínimo de 4 m.

U: Tensión compuesta en kV.

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, las situaciones respectivas más desfavorables que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

5. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en aquéllos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.

6. Se prohíben los nuevos tendidos sobre los bosques protegidos.

7. Las nuevas redes, así como líneas de alta tensión, se someterán a la redacción de un estudio de evaluación del impacto ambiental.

Artículo 11.3.5.—*Instalaciones de depuración.*

Será autorizable la implantación de instalación de depuración de aguas fecales, previo informe positivo de la CUOTA.

Artículo 11.3.6.—*Parque rural: Eco-parques.*

Su implantación se realizará en los espacios que el Plan General de Ordenación califique como I<sub>4</sub> y que cumplan con lo establecido en el título IX, capítulo 8.

Artículo 11.3.7.—*Régimen de usos (I<sub>4</sub>).*

Se consideran usos autorizables las dotaciones siguientes:

- Hotelero, nivel 1 y 3.
- Gasolineras, piscinas, pistas de tenis, campos de golf (sin edificaciones), centros de interpretaciones, aulas didácticas, parques escultóricos, eco-parques, parques rurales.

**Capítulo 4: Núcleo Rural (NR)**

Sección 1ª: Condiciones generales

Artículo 11.4.1.—*Criterios de delimitación.*

La delimitación gráfica de los Núcleos Rurales se recoge en planos escala 1/5.000, donde están recogidas todas las incidencias de las implantaciones actuales y las previsiones futuras.

Dado el escaso nivel de crecimiento, la delimitación se define como una envolvente situada a 40+70 metros de las edificaciones existentes, reglada por las condiciones orográficas, paisajísticas, de infraestructuras y medioambientales que caracterizan cada núcleo.

Complementariamente, y en lo no previsto en el presente Plan General se aplicará la Ley 6/1990, sobre Edificaciones y Usos en el Medio Rural Asturiano, y lo dispuesto en la Ley 3/2002, del Principado de Asturias, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Artículo 11.4.2.—*Zona de influencia.*

El entorno de los actuales asentamientos, está compuesto por suelo de interés agrario, donde están ejecutadas las concentraciones parcelarias, existiendo una pérdida importante de este tipo de suelo si se incrementa la delimitación de los núcleos a través de su zona de influencia. Dado que está regularizada la implantación de vivienda unifamiliar en suelo de interés agrario, no se considera que los núcleos tengan zona de influencia.

Sección 2ª: Condiciones de la vivienda

Artículo 11.4.3.—*Condiciones generales.*

Con carácter general, toda vivienda deberá de cumplir las condiciones de habitabilidad, dimensiones de locales, aislamientos, higiénico sanitarias que, como mínimo, se fijan para las viviendas de protección oficial, además de las Condiciones Generales de Edificación que se recogen en el título IV de este Plan General y en el Decreto 39/1998, sobre diseño de edificaciones destinadas a vivienda.

Artículo 11.4.4.—*Condiciones de emplazamiento.*

En el interior de la delimitación de los núcleos rurales no se fija superficie mínima edificable para las parcelas existentes. Se podrá autorizar la construcción sobre cualquier porción de finca existente que esté dentro de dicha delimitación, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales o particulares de la edificación o 600 m<sup>2</sup> de parcela mínima, si ésta proviene de parcelaciones o segregaciones.

Artículo 11.4.5.—*Tipologías de edificación.*

1. En el interior de la delimitación del núcleo podrá edificarse con las siguientes tipologías, de acuerdo con los modelos tradicionales y en relación con otras edificaciones:

- Entre medianerías, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejen el espacio necesario para la edificación pretendida.

- b) Pareada, si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, manteniendo el carácter de fachadas los restantes planos que delimiten la edificación.

Podrán construirse simultáneamente dos viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo entre propietarios, recogido al menos notarialmente.

- c) Agrupadas, son conjuntos muy consolidados, donde la edificación se asienta de forma muy compacta, teniendo varias medianerías al estar formadas las viviendas por varios volúmenes, a veces ventilados por patios.

En estos apiñamientos se autoriza la edificación permitiendo la reducción de las distancias entre edificios, de 3 m. a 1 m., previo pronunciamiento favorable de la CUOTA y siempre que se mantenga la estética del conjunto donde se implanta.

- d) Exenta, manteniendo retranqueos mínimos de 3 m. con todas las fincas adyacentes, si no se da alguna de las condiciones previas que permita las tipologías anteriores.

2. En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías vistas.

#### Artículo 11.4.6.—*Alturas de edificación.*

1. Se consideran autorizables, dentro de los núcleos, las edificaciones que no sobrepasen 2 plantas y 7 metros de altura, medidos en la zona más desfavorable del terreno, con excepción del Núcleo Rural Especial que no pueden sobrepasar los 9 metros de altura.

2. En edificación entre medianerías además de la limitación del artículo 11.5.6.1 en las zonas de pendiente, la línea de cornisa del nuevo edificio no podrá sobrepasar la altura media de los edificios medianeros.

3. Se permite la ocupación del bajo-cubierta como vivienda, siempre que ésta esté vinculada a la planta inferior.

#### Artículo 11.4.7.—*Condiciones estéticas.*

1. Además de las condiciones recogidas en los capítulos anteriores, la edificación en los núcleos rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por edificios tradicionales. A efectos de esta justificación, del cumplimiento de las condiciones estéticas, las solicitudes deberán acompañar fotografías propias y del entorno.

2. En los edificios adosados a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá presentar alzado de los edificios colindantes.

Si el cerramiento del edificio colindante fuese en mampostería de piedra, la nueva edificación tendrá el mismo tipo de cerramiento.

#### Artículo 11.4.8.—*Retranqueo a vías públicas.*

1. Las edificaciones que se levanten en el interior de la delimitación del núcleo, mantendrán un retranqueo de 18 metros a la arista exterior de la calzada en las carreteras regionales y 10 a las comarcales; de 8 metros a la arista en las carreteras locales; 4 metros al eje del camino o 1,5 metros al borde en caminos y pistas.

En los núcleos consolidados donde las vías se consideren como travesías, estas distancias quedarán fijadas por las alineaciones de las edificaciones existentes, conforme las determinaciones de la legislación sectorial aplicable por razón de la materia.

2. Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en materia de obras públicas, y previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, podrá autorizar excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado 1, cuando exista un continuo edificatorio.

Cuando se trate de carreteras de titularidad municipal y se produzca el supuesto de hecho señalado en el párrafo anterior, el órgano municipal respectivo, garantizando las citadas condiciones y con el informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrá autorizar igualmente menores distancias.

#### Artículo 11.4.9.—*Cerramientos de fincas.*

1. Salvo en los casos de edificios a borde de carretera que recoge el artículo 11.5.8, se podrán autorizar cierres en la zona de dominio público en los supuestos que establece la Ley de Carretera 13/1986, artículo 13, situándose como mínimo a 1,5 metros del borde del vial.

2. La corrección o retranqueo del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y su ejecución vinculará al conjunto del edificio.

#### Artículo 11.4.10.—*Accesos a las vías.*

Las fincas incluidas en el Núcleo Rural, podrán tener acceso de vehículos a las vías de carácter local, con la obligación de retranqueo del cerramiento recogido en el artículo 11.5.9.

#### Artículo 11.4.11.—*Infraestructuras.*

1. En los Núcleos Rurales, las viviendas deberán disponer de las condiciones

infraestructurales exigidas con carácter general, para todas las viviendas, en el título IV, capítulo 1.

2. Deberán establecerse servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las edificaciones y proporcionalmente a su superficie.

3. El número máximo de viviendas que usen una fosa séptica en común será de 5, salvo proyecto técnico y garantías de mantenimiento suficientemente justificadas.

4. Además de los apartados anteriores la edificación cumplirá con lo establecido en el Decreto 39/1998, normas de diseño en los edificios destinados a vivienda.

#### Artículo 11.4.12.—*Edificaciones auxiliares.*

Se autorizan dentro de los Núcleos Rurales las edificaciones auxiliares, anexas a la vivienda, siempre que éstas estén adosadas al volumen principal.

#### Sección 3ª: Otros usos

#### Artículo 11.4.13.—*Régimen particular de usos.*

Se consideran usos permitidos o autorizables, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales y en las edificaciones aisladas definidas y grafadas en este Plan General, los siguientes:

1. Actividades agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
2. Actividades al servicio de las obras públicas. En todas sus posibilidades.
3. Industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean almacenes, industrias de transformación o talleres artesanales, siempre y cuando unas u otras sean compatibles en proximidad con la vivienda.
4. Equipamientos y servicios. Dotaciones, equipamientos especiales, comercio y relación a nivel local, hotelero en su nivel 1 y nivel 3: Turismo rural y campamento de turismo rural (según lo especificado en el artículo 9.5.1, apartado g)) y eco-parques.

#### Artículo 11.4.14.—*Condiciones de edificación.*

En los Núcleos Rurales, las edificaciones para usos o actividades, permitidos o autorizables, podrán acogerse al régimen de edificación de las viviendas, siempre que dicho uso o actividad sea compatible con la vivienda, como edificación auxiliar o colindante. En caso contrario, deberán mantener los retranqueos y demás condiciones, que se regulen para el propio uso.

#### Artículo 11.4.15.—*Régimen específico para las parcelaciones.*

Se autorizan las parcelaciones dentro del ámbito de los Núcleos Rurales delimitados por el P.G.O. con las siguientes condiciones:

- a) Redacción de un estudio de detalle para la ordenación del conjunto de viviendas con un número máximo de 6 aplicando la tabla siguiente:

Superficie de parcela	Nº Máximo de viviendas	Superficies mínimas		
		Bruta	Neta	Cesión
De 706 a 1.411 m <sup>2</sup>	1	706 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
De 1.412 a 2.117 m <sup>2</sup>	2	1.412 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>
De 2.118 a 2.823 m <sup>2</sup>	3	2.118 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>
De 2.824 a 3.528 m <sup>2</sup>	4	2.824 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>
De 3.529 a 4.234 m <sup>2</sup>	5	3.529 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>
De 4.235 m <sup>2</sup> o mayor	6	4.235 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>

- b) Cada vivienda cumplirá con las condiciones establecidas en el capítulo 4: Núcleo Rural, sección 2ª, condiciones de la vivienda.

c) Cesión gratuita y urbanizada de los terrenos necesarios para la apertura, ampliación o consolidación de los viales de acceso, que en ningún caso será inferior al 15% de la superficie total de la intervención. Sin incluir viales interiores de acceso a las parcelas.

- d) Se garantizará el acceso rodado a todas las parcelas con camino de un ancho mínimo de 4 metros y 8 metros de frente de parcela al camino.

#### Capítulo 5: Núcleos zoológicos/telefonía móvil/parques eólicos

#### Artículo 11.5.1.—*Núcleos zoológicos.*

Los núcleos zoológicos se acogerán y estarán regularizados por el Decreto del Principado de Asturias 73/1998, de 3 de diciembre.

#### Artículo 11.5.2.—*Telefonía móvil.*

Se acogerá a lo establecido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, CUOTA, en esta materia.

#### Artículo 11.5.3.—*Parques eólicos.*

Se acogerá a lo establecido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, CUOTA, en esta materia y a su legislación sectorial.

## TITULO XII: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Punto 1. Las cifras que en este estudio económico se aportan tienen el carácter de valoraciones aproximadas; la realidad de los costes implicados sólo puede establecerse con precisión al realizar los oportunos proyectos de urbanización e intervención para la realización de las obras y las acciones definidas.

Punto 2. No se incluyen en ningún caso los costes de los terrenos de cesión, que por aplicación de la legislación vigente son, en su mayor parte gratuitos. Esto no significa que no existan compensaciones económicas para las cesiones, pero lo son sólo

para las diferencias de cesión entre unos y otros propietarios dentro de un mismo núcleo o parcela, y no es posible cifrarlas aquí, sino dentro de los procesos de gestión y ejecución.

Punto 3. En los costes de urbanización no se han incluido las partes correspondientes a los tendidos subterráneos de energía telefónica, por ser gastos a afrontar por las correspondientes compañías concesionarias o en su caso por los particulares.

Punto 4. Cuadro de presupuestos.

Inversiones realizadas (2000-2001) y previsiones hasta 2006								(Millones pesetas euros)
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
1. Viviendas Sociales	-----	-----	60	60	20	-----	-----	140
			360.607	360.607	120.202			841.417
2. Mejora de vivienda rural	10	10	10	10	10	10	10	70
	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	420.708
3. Viviendas nuevas	-----	15	-----	15	-----	15	15	60
		90.152		90.152		90.152	90.152	360.607
4. Carreteras regionales	150	225	75	25	25	25	25	550
	901.518	1.352.277	450.759	150.253	150.253	150.253	150.253	3.305.567
5. Caminos rurales	20	20	40	20	20	20	20	160
	120.202	120.202	240.404	120.202	120.202	120.202	120.202	961.619
6. Abastecimiento de agua	2,5	2,5	5	5	5	5	5	30
	15.025	15.025	30.051	30.051	30.051	30.051	30.051	180.304
7. Depuradoras	-----	30	30	5	5	5	5	80
		180.304	180.304	30.051	30.051	30.051	30.051	480.810
8. Electrificación	-----	-----	30	40	-----	-----	-----	70
			180.304	240.404				420.708
9. Concentración parcelaria	10	10	20	25	20	20	20	125
	60.101	60.101	120.202	150.253	120.202	120.202	120.202	751.265
10. Mejora explotaciones	10	10	10	10	10	10	10	70
	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	420.708
11. Inversiones Forestales	20	40	40	20	20	40	40	220
	120.202	240.404	240.404	120.202	120.202	240.404	240.404	1.322.227
12. Inversiones Agenda 21	2	3	5	2	5	5	5	27
	12.020	18.030	30.051	12.020	30.051	30.051	30.051	162.273
13. Pequeña Industria	-----	-----	-----	50	50	50	50	200
				300.506	300.506	300.506	300.506	1.202.024
14. Turismo Rural	-----	-----	15	150	150	150	25	490
			90.152	901.518	901.518	901.518	150.253	2.944.959
15. Instalaciones Deportivas	30	5	5	-----	-----	-----	-----	40
	180.304	30.051	30.051					240.405
16. Recuperación pequeño patrimonio y mejora de pueblos	10	10	10	10	10	10	10	70
	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	60.101	420.708
<b>TOTAL</b>	<b>264,5</b>	<b>380,5</b>	<b>355</b>	<b>447</b>	<b>350</b>	<b>365</b>	<b>240</b>	<b>2.402</b>
	1.589.677	2.286.851	2.133.593	2.686.524	2.103.542	2.193.694	1.442.429	14.436.311

## TITULO XIII: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 13.1.1.—*Disposición adicional.*

Una vez aprobado definitivamente el documento de planeamiento se procederá a su publicación conforme establece la legislación aplicable, entrando en vigor en los plazos legalmente establecidos.

Artículo 13.1.2.—*Disposición transitoria.*

Extinguida la suspensión de licencias una vez aprobado definitivamente el documento de planeamiento y en tanto no se publique en el mismo conforme establece la legislación para que adquiera plena vigencia, se informará adecuadamente a los solicitantes de nuevas licencias, procurando compaginar y adecuar los proyectos presentados a las nuevas disposiciones del planeamiento a fin de evitar la consolidación de situaciones contradictorias a la nueva normativa y a los efectos derivados de las mismas.

Artículo 13.1.3.—*Disposición derogatoria.*

Una vez entre en vigor el nuevo planeamiento quedará derogado expresamente el anterior en su totalidad.

En Lueca, a 20 de abril de 2004.

La Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras.—El Ilmo. Sr. Alcalde de Villanueva de Oscos.

Equipo Redactor: Don Félix Gordillo García, Arquitecto, Coordinador.—Don Javier Cifuentes, Abogado.

	Documento Ayuntamiento	CUOTA	BOPA
Avance	9/5/1995	Entregado 25/5/1995 Aprobado 10/8/1995	Entregado 3/7/1995 Nº 217 19/9/1995
Inicial - A	10/7/1995	25/9/1996	
Inicial - A1		Modificación solicitada por el Ayuntamiento	
Inicial - B	25/3/1997	Entregado 30/4/1997 Aprobado 15/9/1997 Aprobada ampliación plazo alegaciones: 3/11/1997	Nº 230 3/10/1997 Nº 266 17/11/1997
Provisional	8/2/1999	Acuerdo 22/2/2001 Acuerdo 7/6/2001	Entregado 13/7/2001 NO APROBADO
Provisional (B)	30/4/2002		NO APROBADO Adaptar a la Ley 3/2002
Provisional (B1)	Noviembre Adaptación a la Ley 3/2002	Entregado 21/11/2002 Aprobado 19/12/2003	APROBADO 20/04/2004
Texto refundido	20/04/2004	Entregado 18/10/2004	

Solicitado por el Ayuntamiento, se ha efectuado la sustitución de la cartografía inicial del Suelo No Urbanizable, elaborada por el equipo redactor, basada en los datos del Instituto Nacional Geográfico, del catastro y concentración parcelaria, por la cartografía facilitada por el Servicio Técnico de Cartografía del Principado de Asturias, lo que nos ha obligado a las rectificaciones, reglajes y adecuaciones necesarias para la adaptación de las zonificaciones a la nueva cartografía.

VILLANUEVA DE OSCOS  
RELACION DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

NUCLEO	CONSTRUCCION	PROTECCION
VILLANUEVA	Ermita de Villanueva de Oscos	PM
	Monasterio de Villanueva de Oscos	PM
	Hórreo	PM
	Ayuntamiento	PI
	2 Viviendas	PA
ACEBEIRAL	Inscripción en piedra de ventana	PI
ARROXINA	Capilla del Carmen	PM
	Hórreo	PM
	Galería	PI
	Balcones de madera	PI
	Pozo de piedra	PI
BATRIBAN	Capilla de Ntra. Sra. de los Dolores	PM
	Hórreo	PM
	Corredor de madera	PI
BOBIA		-----
BRAÑANOVA		-----
BUSQUETE		-----
BUSDEMOUROS	Hórreo	PM
	Lavadero	PA
BUSTAPENA	Capilla de la Dolorosa o Capilla Vieja	PM
	Hórreo	PM
LAS CASIAS	Panera	PM
	Palomar	PI
	Fragua	PI
	Lavadero	PA
CIMADEVILLA	Capilla de García	PM
	Hórreo	PM
EL CORTIN	Cabazo	PM
	Corredor de madera	PI
COTARELO	Capilla de Arcaxu	PM
	2 Hórreos	PM
	Lavadero y Pozo	PI
FOLGUEIRARRUBIA	Capilla de la Inmaculada	PM
LA GARGANTA		-----
GESTOSO	Iglesia de San José	PM
	Capilla de la Virgen del Carmen	PM
	6 Hórreos	PM
	Palomar	PI
	Corredor de madera	PI
GUIEIRO		-----
MARTUL	Iglesia de San Juan Degollado	PM
	2 Hórreos	PM
	Palomar	PI
	Casona de los Guzmán	PA
EL MAZO		-----
MORAN		-----
MORLONGO	4 Hórreos	PM
	Lavadero	PI
MOURELLE		-----
OVELLARIZA	Hórreo	PM
	2 Corredores de madera	PI
PACIOS	2 Hórreos	PM
PASARON	Capilla del Angel de la Guarda	PM
	Hórreo	PM

NUCLEO	CONSTRUCCION	PROTECCION
PENACOBIA		-----
PENATORMIL		-----
EL PICON		-----
REGODESEBES	Capilla de Regodesebes	PM
	Hórreo	PM
EL RIO	Molino	PM
	3 Hórreos	PM
	Palomar	PI
	Corredor de madera	PI
RIODEPIL		-----
SALCEDO	Capilla de Salcedo	PM
	Hórreo	PM
	Palomar	PI
	Corredor de madera	PI
SALGUEIRAS	Capilla de San Pedro	PM
	Capilla	PM
	3 Hórreos	PM
SAN CRISTOBAL	Iglesia de San Cristobal	PM
	Capilla Vieja	PM
	Hórreo	PM
	Corredor de madera	PI
SAN MAMED	Capilla de San Mamed	PM
	3 Hórreos	PM
	2 Corredores de madera y pizarra	PI
SELA DE MURIAS		-----
SANTA EUFEMIA	Capilla de Santa Eufemia	PM
	Cementerio	PM
	Hórreo	PM
	Vivienda con inscripción en puerta	PI
	Molino de Arnedo	PM
TOLEIRAS	Aljibe	PM
	Cabazo	PM
TRABADELO		-----
VILARELLO	Vivienda con inscripción (1.819)	PI
EL VILLAR	Hórreo rehabilitado (Casa Xusto)	PM
CARBAYO DE FOLE		-----
PERALES		-----
AL PENA		-----

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS EN VILLANUEVA DE OSCOS:

1. Túmulo de Chao de Lieres, Martul, Salcedo.
2. Túmulo de Pena El Frade, Busdemouros.
3. Necrópolis tumular de Campo Da Bobia (9 túmulos).
4. Necrópolis tumular Cordal Da Bobia I.
5. Necrópolis tumular Cordal Da Bobia II.
6. Túmulo de Loma de la Empedrada La Bobia.
7. Necrópolis tumular de Pena Serradela La Bobia (2 túmulos).
8. Necrópolis T. Pico y Collado del Remiscal (10 túmulos y 3 cromlech).
9. Túmulo de Valle del Camín Grande Villanueva.
10. Túmulos de Villanueva.
11. Túmulo y círculo Líticos de Vidual, Bobia (2 túmulos y 3 cromlech).
12. Túmulo de Campo Visuis, San Cristóbal.
13. Túmulo de Pico Da Louxa I, San Cristóbal.
14. Túmulo de Pico Da Louxa II, San Cristóbal.
15. Necrópolis tumular De Alto de Xestoso-Gestoso. (2 túmulos).
16. Necrópolis tumular Da Gamotoxa, Moran, Regodesebes (2 túmulos).
17. Túmulo de Zarro del Campo-Regodesebes.
18. Necrópolis tumular de Cordal del Ouroso, La Garganta (4 túmulos).

- 19. Túmulo de Navallo Da Broite, La Garganta.
- 20. Túmulo de Pena de Pumarín, La Garganta.
- 21. Túmulo de Pena de Tesouro, La Garganta.
- 22. Necrópolis tumular Da Pico Abrego, La Garganta (2 túmulos).
- 23. Túmulo del Pico el Teixo, La Garganta.
- 24. Necrópolis tumular Da Sierra de Pumarín, La Garganta (7 túmulos).
- 25. Túmulo del Pico del Somo-Morlongo.
- 26. Túmulo de Fincas de los Arrendatarios, Villanueva.

- ARTE PETROGLIFOS.
- 27. Cazoletas de Bodul, Cotarelo.
- RECINTOS CASTREÑOS.
- 28. Castro de "La Pena el Castro", Morlongo, Villanueva.
- 29. Castro del Castello, Villanueva.
- MINERIA ROMANA.
- 30. Minería romana en San Cristóbal, Sala de Murias, Costa de Piquero, Pico da Louxa.
- 31. Corta minera de Villanueva.



**COLABORADORES :**

ANA MENDEZ	ARQUITECTA	MANUEL ANTON	DELINEANTE
M. INES GUTIERREZ	APAREJADORA	ALBERTO LOMBARDIA	DELINEANTE
GIL JOSE LUINA	TOPOGRAFO	M. DEL CARMEN DIAZ	DELINEANTE
MARTA A. RODRIGUEZ	TOPOGRAFA	LIDIA GARCIA	DELINEANTE
INAKI PUEYO	AUX. TOPOGRAFO	SOLEDAD AVELLO	DELINEANTE