

ciones urbanísticas, señaladas para las ordenanzas para la zona en cuestión: alineaciones exteriores e interiores, alturas, edificabilidad y usos, con la única salvedad de la adecuación de alturas a la que se hace referencia en el párrafo anterior.

8.4.6.—DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIAS

Se exigirá el mismo tipo de documentación que para los edificios de protección arquitectónica.

Las obras de carácter no preferente requerirán también el trámite de consulta previa señalada para los edificios de protección parcial de igual carácter.

8.5.—GRADO 5

8.5.1.—DEFINICION

Corresponde en lo fundamental a edificaciones, generalmente de mampostería, en ocasiones en estado de abandono o destinadas a cuadra pero que plantean posibilidades para su reacondicionamiento bajo ciertas condiciones. En ocasiones en cambio de esta restauración el propietario podría obtener licencia en lugares atractivos, frecuentemente categorizados como suelo no edificable donde de otra manera no sería posible.

En ciertos casos las edificaciones protegidas en grado 5 son difícilmente diferenciables de las de grado 4 por lo que, tras la información pública, parte de los edificios de cada una de estas categorías podrían ser reclasificados o desclasificados a la otra

8.5.2.—CONDICIONES ARQUITECTONICAS

Las actuaciones arquitectónicas admisibles sobre esta categoría de elementos se subdividen en obligatorias y permitidas.

1. Son obras obligatorias las de mantenimiento según el caso del carácter general y (o) de los materiales de construcción de las edificaciones.

2. Son obras permitidas no preferentes las siguientes:

- a) El vaciado y sustitución del espacio interno, sin afectar al carácter general que ha llevado a su categorización como elementos a proteger.
- b) La ampliación hasta alcanzar las alturas y la volumetría admitidas por las normas urbanísticas, incluso mediante el derribo o la sustitución de las partes de fachada que no sean de interés para la conservación del dicho carácter.

8.5.3.—CONDICIONES DE USO

Son admisibles o autorizables todos los usos que lo sean según estas normas en el lugar en que se encuentren emplazados. En particular en los casos en que se trate de cuadras, construcciones auxiliares o almacenes se admite explícitamente su paso a viviendas unifamiliares.

8.6.—PROTECCION DE JARDINES

8.6.1.—DEFINICION

Se incluyen en esta categoría, los espacios arbolados y jardines de carácter histórico, artístico o botánico de propiedad pública o privada que deben ser conservados por sus valores singulares: edad y tipo de vegetación, características del trazado o atractivo paisajístico.

Las áreas catalogadas se delimitan en los planos 1:3.000 identificándose con la letra J.

8.6.2.—NORMATIVA

Se prohíben las actuaciones que supongan la desaparición o merma del arbolado u otra vegetación catalogada o las alteraciones en la configuración del jardín cuando ésta presenta un singular valor histórico o paisajístico.

Se prohíben específicamente las talas, traslado de arbolado y podas excesivas, así como la realización de construcciones subterráneas que puedan afectar al sistema radicular o de nuevas edificaciones dentro del espacio específicamente delimitado.

8.7.—LUGARES Y YACIMIENTOS DE INTERES ARQUEOLOGICO

A los efectos de la catalogación de bienes arqueológicos este Plan General se ha basado en la Carta Arqueológica de Sariego, elaborada bajo los auspicios de la Consejería de Cultura.

Todos los bienes categorizados en la misma se encuentran, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 27 de la Ley 1/2002 de 6 de marzo, representados en los planos de clasificación y calificación a escala 1/6.000 y planos de suelo urbano y núcleos rurales a escala 1/3.000. Asimismo les es asignada una ficha en que se reflejan los datos de los mismos considerados como urbanísticamente relevantes.

Estas fichas figuran agrupadas en el tomo 6 Fichas de Lugares y Elementos Arqueológicos de este documento.

Los bienes contenidos en dicha carta han sido cotejados con la afección que

podrían recibir del planeamiento propuesto y a algunos en que se ha considerado adecuado se les ha rodeado de un ámbito de protección mas amplio del que figura en la Carta Arqueológica

Estas áreas complementarias de protección han sido incluidas en los planos de zonificación dentro de la categoría "Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica" siéndoles de aplicación la normativa urbanística correspondiente (Normativa de Suelo No Urbanizable 7.8.x). A su vez están también listadas en el Tomo 5. Fichas de Lugares y Elementos Arqueológicos de este documento.

— • —

ACUERDO de 1 de marzo de 2007, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Teverga (Expediente CUOTA: 314/2006).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 99 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Teverga, con el contenido y alcance del acuerdo de Aprobación provisional, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 13 de enero de 2006, y del acuerdo del Pleno de modificación parcial del anterior de fecha 29 de enero de 2007, y, en cuanto al Catálogo Urbanístico, se establece que debe elaborarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72 en relación con la Disposición Transitoria Sexta 2 del Texto Refundido mencionado anteriormente y presentarse ante la Comisión Ejecutiva en el plazo de un año.

No obstante lo anterior, se establecen las siguientes prescripciones u observaciones, en lo referido al Plan General de Ordenación, a incorporar o subsanar en un texto refundido que el Ayuntamiento ha de elaborar y presentar ante la Comisión Ejecutiva en el plazo de seis meses:

En cuanto al suelo urbanizable

Respecto a los sectores de suelo urbanizable previstos en el entorno del núcleo de San Martín, SUR-I-V-02 y SUR-R-M-05, cuyos ámbitos están incluidos parcialmente por el Sistema de Información de Zonas Inundables del Principado de Asturias en zonas de inundación de diferentes categorías, su aprobación e incorporación en el Texto Refundido queda condicionada al cumplimiento de las previsiones establecidas en los artículos 24 a 27 del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II, a las que se refiere el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Norte. En caso contrario deberá procederse a la reclasificación de los suelos afectados como no urbanizables.

En cuanto a los Suelos Urbanos

Respecto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos por el Sistema de Información de Zonas Inundables del Principado de Asturias en zonas de inundación frecuente y muy frecuente, debe tenerse en cuenta esta circunstancia, e incorporar en las fichas correspondientes que la materialización de los aprovechamientos permitidos por el planeamiento quedará condicionada al cumplimiento de las previsiones de los artículos 24 a 27 del Plan Hidrológico Cuenca Norte II, debiendo obtenerse las autorizaciones correspondientes del organismo de Cuenca.

En la parte oeste del suelo urbano de Entrago se califican como suelo urbano no consolidado, pendiente de delimitación de Unidades de Actuación, los terrenos que fueron reclasificados y recalificados como suelos urbanos industriales en julio de 2002, y desarrollados posteriormente mediante Estudio de Detalle. En consecuencia, deben calificarse como suelo urbano,

con las condiciones de edificación correspondientes a la ordenanza.

En cuanto al suelo no urbanizable

Respecto a la figura de ordenación prevista por el PGO en los núcleos rurales, denominada "Ordenaciones de Conjunto", mediante la cual se posibilita el desarrollo conjunto de varias parcelas mediante un Plan Especial, con una superficie mínima de 5000 m², con el objetivo de concentrar la edificación y obtener espacios de cesión, este modelo de ordenación en suelo no urbanizable se considera compatible con las posibilidades que se prevén en el Proyecto de Reglamento de Planeamiento, si bien se considera adecuado sustituir o complementar el parámetro de densidad máxima con el criterio de parcela mínima, junto con un límite máximo de parcelas de resultado por cada parcela de origen, que no podrá ser superior a 6.

En cuanto a la figura denominada Asentamientos Rurales, entendidas como entidades de población no delimitadas, a las que se otorga un régimen de usos similar al establecido para los núcleos rurales, atendiendo al criterio que de forma generalizada se aplica en la práctica totalidad de los planeamientos informados o aprobados por la CUOTA, considerando la naturaleza del suelo y las dimensiones de los núcleos rurales delimitados, se debe eliminar esta modalidad de ordenación, reconduciéndola a la definición de quintana tradicional, tal y como se regula en el artículo 124, apartado 2, del TROTU.

Observaciones al articulado

Art. 249.—*Condiciones particulares para el suelo urbano no consolidado.*

La delimitación de unidades de actuación se realizará conforme al procedimiento previsto en el artículo 151 del TROTU. Igualmente, la gestión se realizará conforme a los procedimientos establecidos en el TROTU.

Art. 250.—*Regulación según especificaciones de la Unidad de Actuación.*

La modificación de la delimitación de unidades de actuación se realizará conforme al procedimiento previsto en el artículo 151 del TROTU.

Art. 262.—*Interés Ambiental. Intensidad máxima de uso.*

Deben incorporarse las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento en su acuerdo de fecha 29 de enero de 2007.

Art. 320.—*Usos prohibidos.*

En el punto 2 del artículo corregido en la Aprobación Provisional debe matizarse que tendrán esta consideración que se encuentran así definidas en el Capítulo 2. De lo contrario, deberían considerarse usos prohibidos todas las actividades descritas en dicho capítulo.

Art. 320 bis.—*Núcleo de Población.*

Debe estarse a lo señalado respecto a los Asentamientos Rurales. Art. 322. Planeamiento en ejecución

Se considera más adecuado realizar una referencia explícita al Plan Especial de Ordenación del Parque de la Prehistoria, sin incluir en el artículo la regulación de éste.

Art. 360.—*Actividades extractivas. Condiciones Generales.*

De acuerdo con lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Promoción y Desarrollo Minero, las explotaciones mineras actualmente existentes en el concejo, cuya implantación se haya autorizado por el órgano competente y cuenten, en su caso, con Declaración de Impacto Ambiental favorable, ten-

drán la calificación de suelo de Interés Minero, considerándose dicho uso como autorizable. La implantación de nuevas explotaciones en suelo no urbanizable se ajustará a las determinaciones que a tal efecto se incluyen en este artículo, en virtud de las cuales tendrán la consideración de uso prohibido, con las excepciones señaladas.

Art. 369.—*Industrias vinculadas al medio rural.*

Los talleres de reparación de automóviles deben reconducirse a los suelos urbanos o urbanizables existentes.

Art. 390.—*Cementerios.*

La referencia legal correcta es el Decreto 72/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias.

Art. 399.—*Servicios Hoteleros. Condiciones Generales.*

La necesidad de someter las posibles actuaciones al procedimiento de autorización previa por la CUOTA vendrá determinada por la calificación del suelo, no por el nivel de las mismas. De este modo, cualquier implantación en suelo no urbanizable fuera de los núcleos rurales precisará de la citada autorización previa, mientras que las intervenciones en núcleo rural se registrarán por lo establecido en el artículo 131 del TROTU.

Art. 410.—*Tendidos aéreos.*

Los tendidos eléctricos de alta y media tensión, que tengan por objeto la distribución de la energía y hayan de discurrir por suelo no urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o las instalaciones que en él se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación ambiental precedente. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al artículo 25 del TROTU constituye un instrumento de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 411.—*Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.*

Puede contemplarse la posibilidad de flexibilizar la obligatoriedad de utilizar mástiles troncocónicos en aquellas situaciones en las que, por las especiales dificultades de acceso u otras circunstancias relevantes, no sea técnicamente posible o económicamente viable dicha forma, pudiendo utilizarse entonces soluciones en forma de celosía.

Art. 416.—*Vivienda. Condiciones Generales.*

Por coherencia con lo dispuesto en el artículo 418, y aplicando los criterios seguidos en otros planeamientos aprobados, se considera adecuado establecer un límite máximo de 250 m² para las viviendas.

Art. 426.—*Vías de Acceso.*

Parece más razonable establecer la obligación de un frente mínimo de 10 metros para las parcelas resultantes de una parcelación. Para las fincas existentes, puede entenderse suficiente la obligación de contar con acceso rodado desde vía pública. sin poder establecer servidumbres a estos efectos.

Art. 447.—*SNU Especial Protección. Usos prohibidos.*

Debe establecerse la posibilidad de implantar usos de utilidad pública conforme a lo previsto en el artículo 71 y 128 del TRLSA.

Art. 452.—*SNU Interés tipo 1. Usos permitidos.*

La implantación de usos industriales y de servicios de reunión y recreo, así como la ampliación de viviendas existentes y la construcción de edificaciones auxiliares deben considerarse en todo caso como usos autorizables, sometidos al trámite de autorización previa.

Los tendidos eléctricos de alta y media tensión, que tengan por objeto la distribución de la energía y hayan de discurrir por suelo no urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o las instalaciones que en él se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación ambiental procedente. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al artículo 25 del TROTU constituye un instrumento de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 411.—*Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.*

Puede contemplarse la posibilidad de flexibilizar la obligatoriedad de utilizar mástiles troncocónicos en aquellas situaciones en las que, por las especiales dificultades de acceso u otras circunstancias relevantes, no sea técnicamente posible o económicamente viable dicha forma, pudiendo utilizarse entonces soluciones en forma de celosía.

Art. 416.—*Vivienda. Condiciones Generales.*

Por coherencia con lo dispuesto en el artículo 418, y aplicando los criterios seguidos en otros planeamientos aprobados, se considera adecuado establecer un límite máximo de 250 m² para las viviendas.

Art. 426.—*Vías de Acceso.*

Parece más razonable establecer la obligación de un frente mínimo de 10 metros para las parcelas resultantes de una parcelación. Para las fincas existentes, puede entenderse suficiente la obligación de contar con acceso rodado desde vía pública. sin poder establecer servidumbres a estos efectos.

Art. 447.—*SNU Especial Protección. Usos prohibidos.*

Debe establecerse la posibilidad de implantar usos de utilidad pública conforme a lo previsto en el artículo 71 y 128 del TRLSA.

Art. 452.—*SNU Interés tipo 1. Usos permitidos.*

La implantación de usos industriales y de servicios de reunión y recreo, así como la ampliación de viviendas existentes y la construcción de edificaciones auxiliares deben considerarse en todo caso como usos autorizables, sometidos al trámite de autorización previa.

La edificación auxiliar de vivienda será uso autorizable, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.

Art. 453.—*SNU Interés tipo 1. Usos autorizables.*

Los talleres de reparación de automóviles deben reconducirse a los suelos urbanos o urbanizables existentes.

Art. 456.—*SNU Interés tipo 2. Usos permitidos.*

La implantación de usos industriales y de servicios de reunión y recreo, así como la ampliación de viviendas existentes y

la construcción de edificaciones auxiliares deben considerarse en todo caso como usos autorizables, sometidos al trámite de autorización previa.

La edificación auxiliar de vivienda será uso autorizable, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.

Art. 470.—*Parcelaciones.*

La exigencia de frente mínimo debe armonizarse con la establecida en el artículo 426 "Vías de acceso".

Art. 473.—*Superficie máxima edificable.*

Por coherencia con lo dispuesto en el artículo 418, y aplicando los criterios seguidos en otros planeamientos aprobados, se considera adecuado establecer un límite máximo de 250 m² para las viviendas.

Informes sectoriales

Por último deberá tenerse en cuenta el condicionado ambiental de la Declaración Ambiental, formulada sobre el PGO de Teverga, mediante resolución de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de fecha 7 de febrero de 2007. Igualmente, deben incorporarse las observaciones incluidas en los informes emitidos con fecha 29 de diciembre de 2006 por la Dirección General de Carreteras, de fecha 17 de octubre de 2006 por la Dirección General de Recursos Naturales, con fecha 13 de enero de 2007 por la Dirección General de Comercio, Autónomos y Economía Social, y con fecha 28 de febrero de 2007 por el Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural de la Consejería de Cultura.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán 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 art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el art. 107 y siguientes de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por el Ley 4/99, de 13 de enero.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

En Oviedo, a 10 de abril de 2007.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—6.975.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL CONCEJO DE TEVERGA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS

Sección 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente planeamiento tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación (PGO), con los objetivos que para ese instrumento de ordenación del territorio se señalan en el Artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOPA núm. 97 de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261 de 10 de noviembre de 2004) (TRLRS).

En virtud de ello constituye un instrumento de ordenación integral del concejo que clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, este Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El presente PGO es de aplicación a todo el territorio del concejo de Teverga, en el Principado de Asturias.

Sección 2. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

Artículo 3. VIGENCIA

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 98 del TRLS y sin perjuicio de su posible modificación y revisión, este PGO tiene vigencia indefinida.

Artículo 4. REVISION

1. De acuerdo a lo previsto en el Artículo 99 del TRLS, se entiende por revisión de este PGO 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 el agotamiento de su capacidad.

2. La revisión será obligada en los supuestos previstos en el Artículo 99 del TRLS o cuando lo disponga el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 84 del mismo.

3. A pesar de su carácter indefinido, este PGO podrá ser revisado cuando se produzca cualquiera de los supuestos siguientes:

- Una modificación de la legislación urbanística vigente que haga necesario o conveniente acometer la revisión.
- La aprobación de un instrumento de planeamiento jerárquicamente superior que afecte sustancialmente a la ordenación definida en este Plan.
- Una evolución social que haga insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos previstos en el Plan.
- La aparición de factores o determinaciones nuevas que, necesariamente deban ser incluidos en el Plan y que se entienda tienen repercusión territorial en el resto de la ordenación.
- Las variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o regional.
- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales a que se someta el Plan amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o cualquiera de sus elementos estructurantes.

4. La aparición de instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores a este Plan no obligará a su revisión ni modificación en aquellos casos en que las disposiciones del plan superior puedan aplicarse directamente, sin necesidad de su traslado a este Plan General.

5. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 101 del TRLS, la revisión de este Plan se sujetará al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

Artículo 5. MODIFICACION

1. Se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente Plan teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

a) La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

b) Podrán considerarse específicamente como alteraciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan las siguientes:

- La modificación de la calificación de un determinado equipamiento, pasando a otra calificación de equipamiento distinta como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del Plan. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 101.3 del TRLS.
- La modificación en los límites de las Unidades de Actuación o la subdivisión de las mismas en los casos no previstos en sus fichas, realizada con vistas a facilitar su desarrollo, sin modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable.
- El incremento del volumen edificable de una zona, requiriéndose para aprobar la modificación la previsión de las nuevas dotaciones y mayores espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 101 del TRLS, las modificaciones de este Plan se sujetarán al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

3. En todo caso la documentación del proyecto de modificación deberá de tener el grado de definición necesario, debiendo contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del Plan y una justificación sobre lo innecesario de acometer la revisión.

Artículo 6. SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO

1. El presente planeamiento general podrá ser suspendido temporalmente por la autoridad competente en las condiciones que se determinan en el Artículo 102 del TRLS y se concreten en su posterior desarrollo reglamentario.

Sección 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

Artículo 7. EJECUTIVIDAD

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 103 del TRLS, este Plan será inmediatamente ejecutivo tras su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA).

Artículo 8. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

1. De acuerdo a lo dispuesto en los Artículo 33 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y 104 del TRLS, la aprobación de este PGO implica la declaración de utilidad pública de las obras en el comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres.

2. La posibilidad de expropiación se extiende a todos aquellos elementos, edificios o terrenos que se determinan en el Artículo 104 del TRLS, pudiendo ser beneficiarios de la misma personas naturales o jurídicas de acuerdo a lo previsto en la citada disposición.

Artículo 9. OBLIGATORIEDAD

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 105 del TRLS los particulares y las Administraciones Públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable, en este PGO y en cualquiera de los instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo a la legislación vigente, considerándose nula de pleno derecho cualquier posible reserva de dispensación.

Artículo 9 BIS. USOS Y OBRAS PROVISIONALES

Artículo de nueva inclusión:

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 106 del TRLS, con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, si no hubieren de dificultar su ejecución, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9 TER. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo de nueva inclusión:

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 107 del TRLS, se considerarán fuera de ordenación las construcciones e instalaciones en los siguientes supuestos:

- Aquellas erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo.
- Las erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por la normativa de protección de los Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural

c) Las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse 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. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstancias 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.

4. En este caso de construcciones e instalaciones del supuesto 1.c. del presente artículo, se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

Sección 4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 10. DOCUMENTACIÓN

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 65 del TRLS, este PGO se compone de los siguientes documentos:

- Memoria, que establece los objetivos del mismo, contiene las conclusiones de la información urbanística y justifica el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.
- Normas urbanísticas, que establecen el régimen aplicable a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.
- Planos de Ordenación.
- Estudio económico y financiero, que contiene la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que han de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.
- Programa de actuación que establece los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.

Artículo 11. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3 del Decreto 1836/74 (Código Civil), para la interpretación de estas Normas se seguirán los criterios que se señalan a continuación.

2. En los casos de discrepancia entre los distintos documentos del Plan, y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 105 de la TRLS, se seguirá, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades:

- Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos en general.
- Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de planeamiento y de los edificios catalogados.
- Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
- En el caso particular de las alineaciones y fondos edificables, se interpretarán según lo previsto en estas Normas.
- Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle.
- Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema al plano específico de aquél, cuando exista.
- En la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, prioridad de los planos de zonas urbanas sobre los de la zona rural.

3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:

- La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.
- La solución que produzca para su realización menor participación en el coste total por parte del Ayuntamiento y menor necesidad del recurso a contribuciones especiales.

Artículo 12. NORMAS CONCURRENTES

1. En el caso de que sobre un mismo aspecto existan Normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna Norma actuaciones que no respeten cualquiera de las restantes.

Artículo 13. TERMINOLOGÍA ABREVIADA

1. Los acrónimos que figuren en el articulado de estas Normas tienen el significado que se expresa a continuación:

BOE Boletín Oficial del Estado.

BOPA Boletín Oficial del Principado de Asturias.

CNAE Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (BOE núm. 306, de 22 de diciembre de 1992).

CUOTA Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

EIA Evaluación de Impacto Ambiental.

EPIA Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

LIA Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2001).

LOADR Ley del Principado de Asturias 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural (BOPA núm. 193, de 21 de agosto; correcciones en BOPA núm. 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).

LODC Ley del Principado de Asturias 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras (BOPA núm. 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOPA núm. 13, de 17 de enero de 1987).

LPC Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural (BOPA núm. 75, de 30 de marzo de 2001).

LRJ.PAC Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (BOE núm. 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en BOE núm. 16, de 19 de enero de 1999).

LSRV Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 89, de 14 de abril).

PGO Plan General de Ordenación.

PORNA Decreto del Principado de Asturias 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (BOPA núm. 152, de 2 de julio de 1994).

RAMINP Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

RCL Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (BOE núm. 196, de 15 de julio de 1955; correcciones en BOE núm. 203, de 22 de julio de 1955).

RDU Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 223, de 18 de septiembre de 1978).

RGPEP Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOE núm. 267, de 6 de noviembre de 1982).

RGU Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

RP Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

SNU Suelo no Urbanizable.

SSGG Sistemas Generales.

SSLL Sistemas Locales.

SU Suelo Urbano.

SUR Suelo Urbanizable.

TRLS Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOPA núm. 97 de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261 de 10 de noviembre de 2004).

CAPITULO 2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO

Sección 1. ESTRUCTURA URBANISTICA GENERAL

Artículo 14. DEFINICION

1. El territorio del concejo de Teverga se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario y la asignación a las diferentes zonas de los Usos Globales y la intensidad de los mismos.

Artículo 15. CLASIFICACION DEL SUELO

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1998) (LRSV) y 112 del TRLS, este Plan General de Ordenación (PGO) clasifica el territorio del concejo de Teverga en las siguientes clases de Suelo:

- a) Suelo Urbano (SU)
- b) Suelo Urbanizable (SUR)
- c) Suelo no Urbanizable (SNU)

2. El régimen aplicable a cada una de esas clases de Suelos será el que estas Normas Urbanísticas determinan en sus diferentes epígrafes: Título III para el Suelo Urbano, Título IV para el Suelo Urbanizable y Título V para el Suelo no Urbanizable.

Artículo 16. SISTEMAS

1. El presente Plan fija concretas porciones de suelo para dar lugar a los Sistemas Orgánicos del territorio. Tales suelos presentan un alto grado de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

2. Dichos Sistemas se subdividen en Generales y Locales.

Sección 2. SISTEMAS GENERALES

Artículo 17. DEFINICION

1. Son Sistemas Generales (SSGG) aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico en el ámbito del Plan de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y sus funciones y siendo en definitiva de interés general para todo el conjunto ordenado.

2. Los SSGG definidos por el Plan se señalan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Territorial de este Plan.

3. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 59 del TRLS, los SSGG se clasifican como sigue:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
- b) Sistema General de Equipamientos.
- c) Sistema General de Servicios Urbanos.
- d) Sistema General de Zonas Verdes.
- e) Sistema General de Espacios Libres

Subsección 2A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 18. DEFINICION

1. El Sistema General de Comunicaciones comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de las personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de éste con el exterior.

2. Está formado por los elementos que se relacionan a continuación, a su paso por el concejo. Todos ellos se señalan en el Plano de Estructura Territorial de este Plan.

- a) Las Carreteras de la Red Comarcal del Principado de Asturias: AS-228 (Trubia-Puerto Ventana) y AS-265 (San Martín de Teverga-La Riera).
- b) Las Carreteras de la Red Local de Segundo Orden del Principado de Asturias: TE-2 (Villanueva-La Torre), TE-3 (Entrago-Taja) y TE-5 (Carretera de Fresnedo).
- c) Las carreteras de orden municipal: Carretera de Carrea, Entrago-Villabre, Villanueva-Alto de San Lorenzo-La Riera, Carretera de Villamayor, La Plaza-Cansinos y desvío a El Redral, Carretera de Villabonel, Carretera de Los Campos, Carretera de Vigidel, San Salvador-Torce y desvío a Cuña, Carretera de Coañana, La Barrera-Carrea, por Berruelo, Carretera de Villa de Su y Carretera de La Focella.

d) Cualquier otra carretera existente o de nueva construcción, cuya tutela corresponda al Estado o al Principado de Asturias.

Artículo 19. NORMATIVA APLICABLE

1. Las obras, instalaciones, edificaciones, cierres y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en el área de influencia de las carreteras del Sistema General, fuera del perímetro del Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988) y su Reglamento (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, BOE, núm. 228, de 23 de septiembre de 1994) y en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias BOPA núm. 288, de 13 de diciembre de 1986, corrección en BOPA núm. 13, de 17 de enero de 1987).

En el ámbito del Suelo Urbano y en las travessías de los Núcleos Rurales regirán las determinaciones de las presentes Normas.

Subsección 2B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 20. DEFINICION

1. El Sistema General de Equipamientos comprende todos aquellos suelos destinados a usos públicos al servicio del interés comunitario o social para fines educativos, sanitarios, culturales, de ocio, etc, ya sean de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Todos ellos se señalan en el Plano de Estructura Territorial de este Plan con la denominación de Equipamientos.

Artículo 21. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios (Artículos 285 a 288 de estas Normas) y en la ficha correspondiente, cuando estén incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 2).

Subsección 2C. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 22. DEFINICION

1. El Sistema General de Servicios Urbanos tiene por objeto garantizar la reserva de suelos destinados a acoger instalaciones e infraestructuras relacionadas con los servicios urbanísticos básicos: abastecimiento y saneamiento de aguas, abastecimiento de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

Artículo 23. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de estos sistemas se remite a la legislación sectorial vigente en función de la naturaleza de la actividad.

Subsección 2D. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

Artículo 24. DEFINICION

1. El Sistema General de Zonas Verdes tiene por objeto garantizar la reserva de espacios destinados al esparcimiento y ocio de la población, proteger las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir una mejor composición estética del paisaje urbano.

2. Esta formado por parques y jardines públicos, considerándose excluidos del mismo los Sistemas Locales, espacios libres y áreas naturales.

Artículo 25. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Zonas verdes y Espacios libres, (Artículos 289 a 292 de estas Normas).

Sección 3. SISTEMAS LOCALES

Artículo 26. DEFINICION

1. Son Sistemas Locales (SSL) los que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los Sistemas Generales, proporcionan los servicios a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

2. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, los SSL se clasifican como sigue:

- a) Sistema Local de Comunicaciones.
- b) Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- c) Sistema Local de Equipamientos.

Subsección 3A. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

Artículo 27. DEFINICION

1. Es aquel que garantiza el funcionamiento y accesibilidad del área en que se encuentra y su adecuada conexión con el Sistema General de Comunicaciones. Está formado por todas las vías existentes o de nueva construcción que no formen parte del Sistema General de Comunicaciones tal como se define éste en el Artículo 18 de estas Normas.

Artículo 28. NORMATIVA APLICABLE

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por estas Normas Urbanísticas y todas las disposiciones específicas que determine el Ayuntamiento de Teverga.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, la construcción, reparación o mejora de la red de viario local se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Urbanización recogidas en el Capítulo 1 del Título II de estas Normas.

En el Suelo no Urbanizable, en cambio, serán de aplicación las condiciones establecidas en los Artículos 408 y siguientes del Título V de estas Normas.

Subsección 3B. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**Artículo 29. DEFINICION**

1. Los elementos del Sistema Local de Zonas Verdes Espacios Libres cumplen idéntica función que los del Sistema General, diferenciándose en su menor ámbito de influencia.

2. Comprenden las zonas verdes y áreas de juegos infantiles situadas en los espacios libres de la edificación.

Artículo 30. NORMATIVA APLICABLE

1. En Suelo Urbano serán de aplicación las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de la Ordenanza correspondiente a Zonas verdes y Espacios libres (Artículos 289 a 292 de estas Normas). En Suelo Urbanizable regirán las condiciones establecidas en los Planes Parciales que lo desarrollen.

Subsección 3C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO**Artículo 31. DEFINICION**

1. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento Colectivo cumplen la misma función urbana que los del Sistema General, de los que se diferencian por su menor ámbito de influencia.

2. Se delimitan en los Planos de Clasificación del Suelo con la denominación de Equipamientos.

Artículo 32. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Equipamientos y Servicios (Artículos 285 a 288 de estas Normas) y en la ficha correspondiente cuando esté incluido en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 2).

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**Sección 1. ORGANOS ACTUANTES****Artículo 33. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN**

1. El desarrollo y la ejecución del presente Plan General de Ordenación (PGO) corresponde al Ayuntamiento de Teverga, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los órganos de la Administración del Estado y del Principado de Asturias, les corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el cumplimiento de los fines que en este PGO se señalen.

Sección 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**Artículo 34. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS**

1. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, previstas en este PGO o las que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán los planes y proyectos previstos en el TRLS y demás legislación del suelo vigente:

a) En Suelo Urbano:

- Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Asimismo, cuando sea necesario para el justo reparto de beneficios y cargas, y según el sistema de actuación que en cada caso se haya fijado, se redactarán y aprobarán los correspondientes Proyectos de Actuación o Proyectos de Reparcelación.
- En las zonas cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con el contenido que en cada caso resulte necesario.
- En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en estas Normas y en la legislación urbanística vigente.

b) En Suelo Urbanizable:

- Los respectivos sectores en que se divide el Suelo Urbanizable se desarrollarán mediante la redacción y aprobación de su correspondiente Plan Parcial.
- Asimismo, la materialización de las determinaciones de los Planes Parciales requerirá la redacción de los correspondientes Proyectos de Actuación o de Reparcelación o Expropiación, según el sistema de actuación fijado y del Proyecto de Urbanización para su ejecución.
- En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en el Título IV de estas Normas.

c) En Suelo no Urbanizable:

- Para el desarrollo del Suelo no Urbanizable podrán redactarse Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los Artículos 67 y 68 del TRLS.
- Cuando no sea necesaria nueva ordenación urbanística y para aquellas actividades para las que se especifique en las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones establecidas en este PGO podrán ser completadas mediante Estudios de Implantación acordes a lo dispuesto en el Artículo 71 del TRLS.

Artículo 35. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Para el desarrollo de los Sistemas Generales podrán redactarse Planes Especiales y los correspondientes Proyectos de Urbanización, con el contenido que en cada caso resulte necesario de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y el resto de legislación vigente.

Artículo 36. OTROS INSTRUMENTOS: ORDENANZAS ESPECIALES

1. En el ejercicio de sus atribuciones y competencias, el Ayuntamiento de Teverga podrá redactar Ordenanzas Especiales que regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, el desarrollo de las actividades, de las obras y edificios. Dichas Ordenanzas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local y el Artículo 75 del TRLS.

Sección 3. ÁMBITO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS**Artículo 37. ÁMBITO**

1. El Sector constituye la unidad espacial de ordenación, desarrollo y gestión unitaria en el Suelo Urbanizable, mediante la redacción del Plan Parcial.
2. En el Suelo Urbano la Unidad de Actuación constituye el ámbito para el desarrollo de operaciones de reforma interior, mejora de servicios urbanísticos, y demás objetivos de los Planes Especiales. La Unidad de Actuación constituye, así mismo, el ámbito para el desarrollo de los objetivos previstos en los Estudios de Detalle.
3. Los ámbitos de cada Sector de Suelo Urbanizable y las Unidades de Actuación ya delimitadas en el Suelo Urbano están predefinidos en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de este PGO.

Artículo 38. REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán modificar los límites de los Sectores y Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este PGO (líneas de edificación existentes, características topográficas, límites reales de la propiedad, etc), siempre que ello no altere su superficie en más de un 5%, debiendo en caso contrario proceder a su modificación con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 151 del TRLS.

Artículo 39. CONTENIDO

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones establecidas en el Título III del TRLS y su desarrollo reglamentario. Tanto estas figuras de planeamiento como los Proyectos de Urbanización contendrán en cada caso la documentación establecida en el citado Título.
2. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la citada Ley serán de aplicación aquellos preceptos del Reglamento de Planeamiento (RP) y el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo en el Principado de Asturias.

Artículo 40. TRAMITACIÓN

1. Los planes y proyectos referidos en el Artículo anterior, seguirán para su tramitación, las especificaciones del Título III del TRLS. Los Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación se ajustarán a las determinaciones del Título V del mismo.
2. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la citada Ley serán de aplicación aquellos preceptos del RP y del RGU que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo en el Principado de Asturias.

Artículo 41. PLAZOS

1. En lo relativo a plazos serán de aplicación los Artículos 204 y siguientes del TRLS y su desarrollo reglamentario.

Sección 4. EVALUACIÓN DE IMPACTO

Artículo 42. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 42 del TRLS, se considera Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) al conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado y referida a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado.

2. Deberán sujetarse al procedimiento de EIA todos los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el Anexo I de la Ley 6/2001 de Impacto Ambiental (LIA) o posteriores que lo sustituyan.

En el caso de proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en alguno de los epígrafes recogidos en el Anexo II de la LIA, el órgano competente para la autorización recabará en cada caso concreto pronunciamiento del órgano competente en materia de impacto ambiental acerca de la necesidad de tramitación de EIA, decisión que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2 de la LIA debe ser motivada, pública y ajustada a los criterios establecidos en el Anexo III de la misma. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el Artículo 55 del TRLS.

3. En cuanto a los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación se estará a lo dispuesto en la normativa estatal vigente: LIA, RDL 1302/1986 y RD 1131/1988 .

Artículo 43. EVALUACION PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley 5/1991, de Protección de los Espacios Naturales , se considera Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) el conjunto de estudios y análisis encaminados a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado de actividades que de acuerdo a la legislación vigente no requieran de tramitación de EIA.

2. En cuanto a los contenidos de los Estudios Preliminares de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación, se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente al respecto: Artículos 10 a 12 de la Ley 5/1991 y epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORNNA).

3. Deberán sujetarse al procedimiento de EPIA todos los proyectos, públicos o privados, comprendidos en el listado que recoge el epígrafe 7.2 del PORNNA y todos aquellos para los que así se disponga en estas Normas. No obstante, se exceptúan aquellas actividades que requieran tramitación de EIA, por haber pasado a formar parte del Anexo I de la LIA, por figurar en el Anexo II de la misma y requerirlo expresamente el órgano ambiental competente o por requerirlo la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 44. CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. En el caso de los Monumentos Naturales de los Puertos de Marabio y Cueva Huerta, declarados por Decreto 41/2002 y Decreto 41/2002 , respectivamente, se estará a lo dispuesto en las normas de declaración.

2. En los ámbitos propuestos como LIC o ZEPA ante la Unión Europea: LIC del Pico Caldoveiro, LIC de Montovo-La Mesa y ZEPA de Ubiña-La Mesa será de aplicación la protección preventiva prevista en el epígrafe 7.3 del PORNNA y cuanto sea de aplicación de lo contenido en las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE ,

En virtud de ello, se someterán a EPIA, además de las actividades listadas con carácter general en el epígrafe 7.2 del PORNNA, cualquier inversión financiada total o parcialmente con fondos públicos que supere los 300.000 euros y se desarrolle fuera de los núcleos de población. A los efectos, se considerará que tienen carácter de núcleo de población exclusivamente las áreas clasificadas como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo no Urbanizable en su categoría de Núcleo Rural.

En cualquier caso, la resolución primaria de dicha evaluación corresponderá, no ya al órgano sustantivo, sino al competente en materia de protección de los espacios naturales del Principado de Asturias.

Artículo 45. EVALUACION DE IMPACTO ESTRUCTURAL

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43 del TRLS, las Evaluaciones de Impacto Estructural (EIE) tendrán por objeto el análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados directa e indirectamente de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios.

2. Los EIE deberán ser realizados por técnicos competentes y costeados por el promotor, adecuándose su contenido mínimo a lo dispuesto en el Artículo 45 del TRLS o posteriores normas que la desarrollen y su tramitación a lo dispuesto en el

Artículo 55 del mismo.

3. La EIE será obligada en los supuestos que se señalan en la directriz 3.4 de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en todos aquellos casos en que así se determine en estas Normas. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el Artículo 55 del TRLS.

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO

Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 46. COMPETENCIA MUNICIPAL

1. Dentro de límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde al Ayuntamiento de Teverga el otorgamiento de licencias, que se ejercitará en los términos y con las condiciones establecidas en el TRLS y posteriores desarrollos reglamentarios.

Artículo 47. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

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

2. La intervención municipal en el uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas
- b) Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística

Artículo 48. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística los actos que se señalan en el Artículo 228 del TRLS.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de éstas, distintas del Ayuntamiento de Teverga, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones contenidas en el Título VII del TRLS.

Sección 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 49. CLASES DE LICENCIA

1. Las licencias urbanísticas podrán ser:

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

Artículo 50. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, considerándose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.

2. Las Licencias de Parcelación Urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones del presente Plan General sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose de hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que este Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario actual del Catastro de Urbana o Rústica, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Certificación del Catastro de las fincas afectadas con indicación del número de las manzanas o polígonos, número de la parcela o parcelas y superficie de las mismas.
- d) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.
- e) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La Licencia de Parcelación Urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación defi-

nitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas más arriba, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 125 del TRLS el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registradores de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de las parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 51. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Artículo 52. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

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

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

- a) Estado parcelario real.
- b) En el caso de Unidades de Actuación, estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos fijados para su desarrollo.
- c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
- d) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.

3. En los proyectos de edificación se incluirán las obras de urbanización precisas para su adecuación urbanística y funcional. En ellas se incluye desde la terminación de todas las pavimentaciones y servicios que se precisen en su entorno, hasta la reparación de los propios daños o modificaciones, provisionales o definitivas, que deban acompañar a las obras.

Artículo 53. OBRAS MENORES

1. Tendrán consideración de obras menores las que establece el Artículo 228 TRLS que por sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

2. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

3. El Ayuntamiento hará pública una relación de actuaciones que tengan la consideración de obras menores, con el fin de orientar a los interesados.

4. El trámite seguido para las obras menores comprenderá: solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado; informe de la Ofi-

na Técnica; liquidación de Derechos Municipales; conformidad del Presidente de la Comisión y Visto Bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

Artículo 54. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

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

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio.
- b) Proyectos de mejora de las instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

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

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

4. Para la concesión de licencias sobre actividades comprendidas en el referido RAMINP se precisará el informe previo favorable del organismo de la Administración del Principado competente en esta materia.

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

Artículo 55. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y APERTURA

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de las servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección, aplicables a edificios o actividades cuando no constasen previamente.
- e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia

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

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

Sección 3. CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 56. LIMITACIONES A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

1. Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano (SU) cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación con los requisitos previstos en los Artículos 197 del TRLS y 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Sin embargo, podrán autorizarse en casos excepcionales construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el Artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y 197 del TRLS.

2. En el Suelo Urbanizable (SUR), mientras no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o se garanticen las correspondientes obras de urbanización, sólo se concederán licencias relativas a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional a que se refieren el Artículo 17 de la LRSV.

3. En el Suelo no Urbanizable (SNU) la concesión de licencias se sujetará al otorgamiento previo de la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en los supuestos establecidos en el artículo 131 del TRLS y conforme al procedimiento definido en el Artículo 58 de estas Normas y en el artículo 132 del citado Decreto.

Artículo 57. OBTENCIÓN DE LICENCIAS

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento definido por el Artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (RCL) y Artículos 228 a 231 del TRLS. Consecuentemente, habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de sólo un mes computado de idéntica forma.

2. El cómputo de estos plazos quedará suspendido en los supuestos siguientes:

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

3. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de la documentación exigible de acuerdo al Artículo 229 del TRLS y, en su caso, de Proyecto Técnico en las condiciones que allí se señalan.

4. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obra subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no se referirán a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

5. En el Suelo no Urbanizable la tramitación tendrá en cuenta, además, lo dispuesto en el Artículo 131 y siguientes del TRLS.

Artículo 58. AUTORIZACIÓN PREVIA DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. En el Suelo no Urbanizable, para solicitar la autorización previa al otorgamiento de la licencia municipal a que alude el punto 3 del Artículo 56 de estas Normas, se deberá presentar a través del Ayuntamiento, al menos, la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión del nombre y domicilio.

- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de Suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como de los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras, etc.

- Estudios complementarios de la incidencia ambiental que pueda derivarse, en su caso, de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretenda realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

- Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, si procediera de acuerdo a la legislación vigente o lo dispuesto en estas Normas.

- Anteproyecto con el grado de definición suficiente, acompañando al mismo, obligatoriamente, una fotocopia del Catastro de Rústica, expresándose en ella la finca para la que se solicita autorización y las propiedades o edificaciones cercanas que representen algún tipo de vinculación o determinación con respecto al lugar que se solicite.

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

- Si se tratara de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

- Si se tratara de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos y circunstancias que justifican la no existencia de riesgos de formación de núcleos de población, con arreglo a lo establecido en estas Normas.

- Cuando se trate de construcciones agrarias no destinadas a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de su adecuación al medio, realizada en el seno del propio anteproyecto técnico requerido.

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

Artículo 59. CONCESIÓN DE LICENCIAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Si transcurrieron los plazos fijados para el pronunciamiento sobre la solicitud de licencia, con la prórroga en el caso a que hubiera lugar, sin que se hubiera notificado resolución expresa, el peticionario podrá denunciar la mora a la CUOTA y si en el plazo de un mes no se le notifica acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, estableciéndose a ese régimen general las excepciones que se detallan a continuación:

- En el caso de licencias referentes a actividades en la vía pública, en bienes de dominio público o en bienes patrimoniales, si no se hubiera notificado resolución expresa se entenderá denegada la licencia.

- En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de la legislación vigente, de esta Normas o de las Ordenanzas, Planes y Proyectos que las desarrollen.

Sección 4. TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN, CADUCIDAD Y ANULACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 60. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se derivan del cumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 61. MODIFICACIÓN DE LICENCIAS

1. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, o los cambios substanciales entre el proyecto básico y el de ejecución.

Artículo 62. CADUCIDAD DE LICENCIAS

1. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

- Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo periodo de seis meses.

- b) Si una vez comenzadas, quedasen interrumpidas las obras por un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se alude al tratar del silencio administrativo en el Artículo 59 de estas Normas.

Artículo 63. ANULACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Título VII de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ.PAC), referido a revisión de los actos en vía administrativa, las licencias de obras podrán ser revocadas cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifique. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las causas que determinaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión de la licencia.

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

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

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

Artículo 64. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE ÉSTAS

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En el supuesto de las obras abusivas contempladas en el último párrafo del Artículo 63 de estas Normas, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin contar con la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del ordenamiento jurídico y de la realidad física alterada, que se regulan en la legislación actual.

3. El interesado tendrá un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución. Caso de que dicha licencia fuera concedida abonará los gastos o indemnizaciones por los perjuicios que haya ocasionado y las sanciones a que hubiera lugar.

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

5. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones del Artículo 238 y siguientes del TRLS.

Sección 5. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 65. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

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

2. El incumplimiento de las Órdenes de Ejecución y Suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Además, se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las Órdenes de Suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma; proceder subsidiariamente a su retirada caso de no hacerlo el interesado, o prohibirla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

Sección 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 66. PUBLICIDAD

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 21 del TRLS, la aprobación de este PGO supone su carácter público. Por ello, cualquier persona, física o jurídica, tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de este Plan y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de la documentación requerida. Asimismo, se facilitará al público la obtención de copia de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y con el coste que se establezca al efecto.

2. A los fines de este Artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del Plan debidamente actualizadas y con constancia de los actos de aprobación definitiva, así como de la aprobación inicial y provisional de eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados; de las delimitaciones de Unidades de Actuación; de los Proyectos y Licencias de Parcelación, aprobados o concedidos, y de los expedientes de Reparcelación y Compensación aprobados o en trámite.

3. El Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Teverga formalizarán el Registro previsto en el Artículo 23 del TRLS, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 67. CERTIFICADO URBANÍSTICO

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del TRLS, toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta, presentando una solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Teverga. El Ayuntamiento evaluará la solicitud de información mediante la remisión al interesado de la cédula urbanística a que se refiere el Artículo 68 de estas Normas, si existiera. En caso contrario, expedirá certificados que será emitido por el Secretario General de la Corporación, previo informe de los Servicios Técnicos, y por Orden y con el Visto Bueno de la Alcaldía.

2. Conforme a lo establecido en el Artículo 24 del TRLS, los certificados urbanísticos se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

- a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.
- b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
- c) Si el terreno tiene la condición de solar o no y, si procede, los servicios que son necesarios para alcanzarla.
- d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, indicando, en su caso, si está en proceso de revisión o modificación, y los instrumentos de gestión aplicables, con expresión de la unidad de actuación o polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.
- e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
- f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
- g) Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se hayan producido circunstancias posteriores que alteren dicha ordenación. La denegación de la licencia en las condiciones expuestas en primer lugar dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurren los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

4. En ningún caso el certificado o la cédula podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 68. CÉDULA URBANÍSTICA

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del TRLS, el Ayuntamiento de Teverga procurará, mediante Ordenanza, la creación de un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en su término municipal.

2. Dicho documento, cédula urbanística, señalará para cada predio, al menos los siguientes datos:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- c) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.
- d) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, que actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

CAPITULO 5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 69. PRINCIPIOS GENERALES

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y 117 del TRLS, las facultades de la utilización urbanística del suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o cualquiera de los instrumentos de desarrollo de este PGO, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación de los usos de los terrenos y construcciones que se hace en este PGO no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que defina expresamente la legislación vigente. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

Sección 1. DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN

Artículo 70. DEBERES DE USO

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 19 de la LRSV y 142 del TRLS, los propietarios 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. La obligación anterior se hace extensiva, en lo que sea de aplicación, a los propietarios de carteles o instalaciones.

Artículo 71. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en el Artículo 19 de la LRSV y 142 del TRLS:

- a) Las obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que devuelvan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 72. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

1. A los efectos previstos en el Artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas las que se señalan a continuación:

- a) En urbanizaciones:
 - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y del resto de elementos que configuran la urbanización.
 - En urbanizaciones de carácter público, en tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.
- b) En edificaciones:
 - Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores y de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

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

Las condiciones de seguridad aquí señaladas son de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

- Condiciones de salubridad: Deberá de mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinados y el régimen de su utilización.

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores u otros animales que puedan ser causa de infección o supongan peligro para las personas.

Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

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

Artículo 73. CONSERVACIÓN DE SOLARES Y USO PROVISIONAL DE LOS MISMOS

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

- a) Vallado: Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cerramiento adecuado de fábrica de ladrillo o muro de bloque de hormigón, revestido por su cara exterior.

Si se trata de terrenos donde predomina la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.

- b) Limpieza y salubridad: Los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos o basuras.

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

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

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

3. Igualmente y con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

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

5. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

Sección 2. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 74. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

2. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en el Artículo 19 de la LRSV y Artículo 241 del TRLS dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en virtud de lo establecido en los Artículos 247 y siguientes de la TRLS.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de acción sustitutoria previstas en la legislación vigente o la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

Artículo 75. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. De conformidad con el Artículo 19 de la LRSV y 233 del TRLS, cuando los propietarios de los inmuebles desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento del incumplimiento y con el trámite que a continuación se señala.

- a) Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
- Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - Determinación del plazo necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente en su caso.
- b) A la vista de dicho informe técnico, el Ayuntamiento, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
- c) A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si fuera procedente ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción sustitutoria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 de estas Normas.
- d) La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos .
- e) Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la urgencia que el caso exige, a cuyos efectos la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliere lo ordenado en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la acción sustitutoria en las condiciones que se describen en el artículo 76 de estas Normas.

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

3. Aún cuando no se derive de las presentes Normas ni de ninguno de los instrumentos de desarrollo del PGO, al amparo del Artículo 4 quáter de la LRDU y 109 del TRLS, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y con medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres visibles desde vía pública.
- c) Cualquier otro supuesto encuadrable en los casos previstos en la legislación vigente.

En el caso del apartado a) podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores u otros elementos propios de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo medidas necesarias para el adecentamiento u ornato e higiene.

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

Artículo 76. ACCIÓN SUSTITUTORIA POR EL AYUNTAMIENTO

1. De acuerdo al Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS92) y 233 del TRLS, la infracción por los propietarios, las compañías suministradoras de teléfono, electricidad, gas, etc o las empresas anunciadoras de las obligaciones contenidas el deber de conservación podrá dar lugar a la ejecución de las obras por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

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

2. Para la acción sustitutoria se seguirá el trámite siguiente:

- a) Notificada a los interesados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 75 de estas Normas, la preceptiva Orden de Ejecución y comprobado su incumpli-

miento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

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

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

Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común . que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Este Decreto se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo se actuará por vía de apremio.

Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.

Sección 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 77. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el Artículo 234 del TRLS.

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

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva respecto del resto, ordenando la demolición de esa parte.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes al mantenimiento de la seguridad, salubridad, y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

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

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

Artículo 78. RELACION CON LA ORDENACION Y HABITABILIDAD

1. La simple disconformidad con este PGO o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación por el propio Plan o instrumentos que lo desarrollen.

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

Artículo 79. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS Y OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL

1. Cuando se trate inmuebles catalogados o de otros elementos integrantes del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias se estará a lo dispuesto en el Artículo 105 de estas Normas.

CAPITULO 6. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Sección 1. NORMAS GENERALES

Artículo 80. DEFINICION

1. El presente Capítulo de las Normas Urbanísticas tiene por objeto la protección, y defensa de los bienes inmuebles que por su interés arquitectónico, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza, cultural, ambiental u otro, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables para su conservación, aún cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias. Explícitamente se consideran así todos los elementos relacionados en el Anexo 1 de estas Normas, que tiene el carácter de listado y no de Catálogo Urbanístico de protección en los términos definidos en el Artículo 27 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (LPC).

2. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación de aplicación a las intervenciones sobre los bienes identificados en este PGO, en tanto no sea aprobado el Catálogo Urbanístico.

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

Artículo 81. PROTECCIÓN PREVENTIVA DE BIENES

1. Conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la LPC y con el objeto de establecer un régimen preventivo de protección, en tanto no se haya producido su inclusión individualizada en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, quedan sometidos al mismo régimen de los bienes incluidos en éste los siguientes:

- a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aunque su estado sea de ruina.
- b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea.
- c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, erigidas con anterioridad al año 1900.
- d) Los edificios de mercados y las salas de espectáculos construidos con anterioridad al año 1960.
- e) Los espacios en que se presume la existencia de restos arqueológicos significativos.
- f) Los testimonios más reseñables de la historia industrial de la región.
- g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, ser de construcción anterior al año 1850. Asimismo, las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigos de pastores y ganado con cubierta de piedra y los molinos e ingenios hidráulicos tradicionales.
- h) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior al año 1950.
- i) Los instrumentos musicales, las inscripciones y los sellos grabados de factura anterior al año 1900.
- j) Las bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

2. Asimismo, conforme a lo dispuesto en la citada Disposición Transitoria Tercera de la LPC y mientras no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación del Catálogo Urbanístico de protección, se someten a protección preventiva, quedando acogidos al régimen de Protección Integral, tal y como se regula en los Artículos 96 a 98 de estas Normas, los elementos de interés etnográfico siguientes:

- a) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.
- b) Edificaciones de cubierta vegetal.
- c) Ferrerías antiguas, molinos, mazos y batanes.
- d) Ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.
- e) Conjuntos de refugios de ganado y pastores de alta montaña.
- f) Lagares antiguos de sidra y vino.
- g) Lavaderos y fuentes de factura tradicional.
- h) Puentes de piedra de factura tradicional.
- i) Espacios dedicados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados con su entorno.

3. Se aplicará en su respectivo nivel de protección, este mismo régimen preventivo de protección tanto a los elementos incluidos en el Anexo 5 de este Plan bajo la denominación de Relación de elementos protegidos, como a los ocultos señalados en el apartado 2 del anterior artículo.

4. Deberá entenderse que dicha protección preventiva afecta tanto al bien o elemento como a toda la parcela en la que se ubique.

5. Las intervenciones sobre cualquier bien de los anteriormente citados requerirán autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias.

Artículo 81 BIS. TRAMITACIÓN

Artículo de nueva inclusión

1. En el caso de intervención sobre los ámbitos de las zonas o yacimientos arqueológicos, se requerirá autorización previa y expresa del órgano competente en

la materia, de la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias, tal como se establece en la Sección Primera del Capítulo Cuarto de la LPC, que se aplicará para todas las actividades o proyectos que requieran el empleo de maquinaria pesada de cualquier tipo o supongan movimientos de tierra que vayan más allá del tradicional laboreo agrícola. A los efectos, se considera que incurren en ese supuesto los trabajos de apertura o mejora de pistas y cortafuegos, decapados y roturaciones forestales, creación de nuevos pastizales, etc.

2. A fin de salvaguardar el Camino de Santiago en cuanto bien de interés cultural, y conforme a la Resolución de 6 de abril de 1994, se establece la delimitación de un entorno de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, definido por una banda de 100 m. a cada lado de los distintos itinerarios rurales. En los itinerarios urbanos se reduce a las parcelas colindantes al camino.

3. La intervención sobre las parcelas de Protección Global (Grado A) y los elementos de Protección Integral (Grado 1), requerirán la autorización señalada en el apartado anterior.

4. Tal como establece el Artículo 50 de la LPC, no es preceptivo el informe señalado anteriormente, cuando haya sido aprobado previamente un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento en los términos señalados en el Artículo 55 de la citada LPC.

Artículo 81 TER. PROYECTO TÉCNICO

Artículo de nueva inclusión

1. La realización de obras e intervenciones de conservación o restauración sobre cualquiera de las parcelas o elementos protegidos, sean o no Bienes de Interés Cultural precisará la elaboración de un proyecto técnico, con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 51 de la LPC.

2. Para lo relativo al Patrimonio arqueológico, se aplicarán las condiciones señaladas en la Sección Primera del Capítulo Cuarto de la LPC.

Artículo 82. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Nota: se elimina este artículo, y su contenido se traslada al artículo 93.

Sección 2. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE BIENES INMUEBLES

Subsección 2A. TIPOS POSIBLES DE OBRAS

Artículo 83. TIPOS DE OBRA

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

- a) De mantenimiento
- b) De consolidación
- c) De restauración
- d) De rehabilitación
- e) De reestructuración
- f) De ampliación
- g) De demolición
- h) De reconstrucción

Artículo 84. OBRAS DE MANTENIMIENTO

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

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

Artículo 85. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

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

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

Artículo 86. OBRAS DE RESTAURACIÓN

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

2. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Artículo 87. OBRAS DE REHABILITACIÓN

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

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

Artículo 88. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

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

2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, de localización de los elementos de comunicación vertical u horizontal, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplanchas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Artículo 89. OBRAS DE AMPLIACIÓN

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

Artículo 90. OBRAS DE DEMOLICIÓN

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

- La demolición se engloba en una obra de Restauración, Rehabilitación o Reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina irreparable.

2. En el primer supuesto, las obras se registrarán por lo establecido para las obras de Restauración, Rehabilitación o Reestructuración e irán precedidas de la obtención de la correspondiente licencia.

3. En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación regulada en estas Normas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia.

Artículo 90 BIS. OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN**Artículo de nueva inclusión**

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

- Cuando siendo totales o parciales se empleen partes originales.
- Cuando se trata de la reproducción de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza de conjunto

del bien o elemento, quedando suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

2. Con carácter general quedará prohibida la reconstrucción total o parcial de los elementos protegidos, excepto en los casos anteriormente señalados.

Artículo 91. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

1. Se consideran Obras Preferentes las definidas como tales en cada Categoría de Protección.

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

Subsección 2B. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN**Artículo 92. DEFINICION**

1. A los efectos de este Plan General, se diferencian tres ámbitos de protección:

- Protección de zonas o áreas arqueológicas.
- Protección de parcelas.
- Protección de elementos.

2. La relación de cada uno de ellos figura en el Anexo 5 y 6 de este Plan.

Artículo 93. PROTECCIÓN DE ZONAS O ESPACIOS ARQUEOLÓGICOS

1. Se consideran yacimientos protegidos al amparo de este Artículo, además de cualquier otro que pudiera localizarse, los relacionados en la Carta Arqueológica del concejo, señalados en los planos de este Plan General y que se detallan en el Anexo 6.

2. La existencia de yacimientos arqueológicos, aún cuando sea presunta, determinará la aplicación del régimen de protección preventiva aplicable a los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, tal y como éste se desarrolla en Capítulo III del Título II de la LPC.

3. En cualquier caso, se requerirá informe previo del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias para todas las actividades o proyectos que requieran el empleo de maquinaria pesada de cualquier tipo o supongan movimientos de tierra que vayan más allá del tradicional laboreo agrícola. A los efectos, se considera que incurren en ese supuesto los trabajos de apertura o mejora de pistas y cortafuegos, decapados y roturaciones forestales, creación de nuevos pastizales, etc.

Artículo 94. PROTECCIÓN DE PARCELAS

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

2. A los efectos de estas PGO, se establecen dos Grados o Categorías de Protección:

- Protección Global (Grado A). Sobre las parcelas así clasificadas, se autorizan exclusivamente las labores de mantenimiento consolidación, recuperación y restauración de los valores que contienen, de forma análoga a lo dispuesto en estas Normas para la Protección Integral de elementos.

Por ello, se prohíben expresamente las segregaciones y cualquier actuación que suponga aumento de la ocupación o del volumen edificado, o sobre los cerramientos, etc.

- Protección Parcial (Grado B). Sobre las parcelas así clasificadas se deberán compatibilizar las labores de conservación de la vegetación, muros existentes, etc, con la posibilidad de construir nuevas edificaciones que estas Normas Urbanísticas le confieren.

Artículo 95. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

1. A los efectos de estas PGO, se establecen tres Grados o Categorías de Protección:

- Protección integral (Grado 1).
- Protección Parcial (Grado 2).
- Protección ambiental (Grado 3).

2. Los Grados de Protección a que se sujeta cada uno de los elementos protegidos existentes en el concejo de Teverga, se señalan en los Planos de Calificación del Suelo Urbano o Zonificación del Suelo no Urbanizable que acompañan a este PGO.

Subsección 2C. GRADO 1. PROTECCIÓN INTEGRAL**Artículo 96. DEFINICION**

1. En esta categoría o grado se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como

elemento del patrimonio edificado. Con carácter general se aplicará este grado sobre los siguientes bienes:

- a) Los monumentos y agrupaciones declarados Bienes de Interés Cultural o con expediente de declaración incoado.
- b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, declarados Bienes de Interés Cultural o que tengan expediente de declaración incoado.
- c) Espacios públicos que constituyan ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- d) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.
- e) Molinos hidráulicos e ingenios similares, incluyendo la maquinaria.

2. Así mismo, se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 5 de este Plan.

Artículo 97. OBRAS REALIZABLES

1. Sin perjuicio de lo establecido en la LPC y la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español en lo relativo a los Bienes de Interés Cultural, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general y preferente, sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración y por lo tanto las de Consolidación y Mantenimiento, en los términos anteriormente definidos en estas Normas, con prohibición expresa de todas las demás. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

2. Excepcionalmente se permitirán pequeñas actuaciones de rehabilitación, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del Principado de Asturias. Se consideran excepcionales, así mismo, en los bienes catalogados con este Grado de Protección, aquellas intervenciones que dentro de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

3. Se prohíben así mismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado: tendidos aéreos de redes eléctricas o de comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

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

5. Todas las obras que afecten a hórreos, paneras y cabazos de más de 100 años de antigüedad, así como a molinos u otros ingenios hidráulicos tradicionales, requerirán informe favorable previo del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias. Las obras admisibles serán las de Conservación y Restauración. Los traslados de hórreos, paneras o cabazos de más de 100 años, aunque se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela, requerirán informe favorable del mencionado órgano.

Artículo 98. USOS

1. La inclusión de un edificio en la Categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales. Se autorizará el cambio de uso, asignándole aquellos usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia, y en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de eliminar actividades molestas, que resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser inconvenientes para las actividades de su entorno.
- b) Cuando las actividades existentes se califiquen de insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).
- c) Cuando se trate de transformar usos residenciales privados en usos dotacionales privados o públicos.
- d) Cuando se trate de la implantación de equipamientos públicos.

Subsección 2D. GRADO 2. PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 99. DEFINICION

1. Este Grado se aplica sobre aquellos elementos, edificios y agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipoló-

gica, se protege su apariencia y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 5 de este Plan General.

Artículo 100. OBRAS REALIZABLES

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

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

3. Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este Grado de Protección, y en ningún caso serán preferentes, las obras de reestructuración, siempre que no afecten a las características originales de su envolvente exterior o a los elementos significativos. Esta excepcionalidad requerirá la autorización previa del órgano competente en la materia, de la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias, tal como se establece para los elementos de la Protección Integral.

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

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

Artículo 101. USOS

1. La inclusión de un edificio en el Nivel de Protección Parcial supone el mantenimiento de los usos actuales. Se autorizará el cambio de uso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando las actividades existentes se califiquen de insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).
- b) Para su adaptación a los usos permitidos para la Zona de Ordenanza que sea de aplicación al edificio en cuestión, asignándole aquellos que sean compatibles con sus características, condiciones originales o con las obras realizadas según el artículo anterior.
- c) Sólo podrá autorizarse el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no altere la composición original de la fachada.

Subsección 2E. GRADO 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 102. DEFINICION

1. En este Grado se incluyen:

- a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores.
- b) Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

Se trata de evitar sobre ellos actuaciones que pudieran atentar contra el ambiente y la calidad imperante en la zona, defendiendo la armónica integración de las intervenciones realizables sobre ellos, incluida la sustitución del edificio, con otros elementos existentes clasificados en las categorías o grados de protección Integral o Parcial.

2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 5 de este Plan.

Artículo 103. OBRAS REALIZABLES

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

2. Sobre estos bienes inmuebles catalogados se permitirán las obras autorizadas en los grados anteriores y también las de reestructuración, así como las de ampliación que permiten agotar la superficie máxima edificable que las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza en Suelo Urbano u otras condiciones del SNU, le asignan.

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

Artículo 104. USOS

1. La asignación del Nivel de Protección Ambiental a un edificio permite el mantenimiento o cambio de los usos actuales, ajustándose a las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza o Categoría de Suelo no Urbanizable sobre la que se sitúe el elemento catalogado.

Sección 3. DECLARACIÓN DE RUINA Y DERRIBO DE INMUEBLES CATALOGADOS

Artículo 105. DECLARACIÓN DE RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS

1. Conforme a lo establecido en el Artículo 34 de la LPC, a los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, protegidos singularmente o formando conjunto, únicamente se les podrán aplicar la declaración legal de ruina en los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable.
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta por ciento del valor actual de reposición del inmueble, excluido el valor del terreno. La valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad. En su caso, se aplicarán los coeficientes de valoración que se consideren justificados en razón de la existencia del interés que dio lugar a su declaración como Bien de Interés Cultural o a su inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán igualmente aplicables a lo elementos señalados como de Protección Integral (Grado 1) en el Anexo 5 de este Plan.

Artículo 106. DERRIBO Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

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

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

3. El Ayuntamiento y/o, en su caso, la Consejería de Educación y Cultura ordenará la reparación de los daños causados ilícitamente mediante la adopción de las medidas de reconstrucción u otras que resulten precisas para recuperar el estado anterior del elemento, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

TÍTULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Sección 1. SISTEMA VIARIO

Artículo 107. DIMENSIONES DE LAS CALZADAS

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano la siguiente clasificación del viario:

- a) En las Zonas de Uso Característico Residencial.
 - Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5.50 m y 8 m entre alineaciones.
 - En las zonas sobre suelo aún no consolidado, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y 10 m entre alineaciones.
 - El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 6 m.
- b) En las Zonas de Uso Característico Industrial.
 - La calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y la separación entre alineaciones será de 12 m.
 - El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 10 m.

Artículo 108. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señale la normativa vigente.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la villa, pudiendo los particulares proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita de éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en la normativa vigente y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el planeamiento de la Zona en la que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de veinte viviendas.

Artículo 109. PAVIMENTACIONES

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él así como las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso achaflanado del bordillo.

4. Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en dos fases:

- a) Primera Fase. Servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva.
- b) Segunda Fase. Se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros importantes que obliguen a su reconstrucción.

Artículo 110. APARCAMIENTOS PÚBLICOS

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes medidas mínimas:

- a) Aparcamiento en línea: 2.20 m.
- b) Aparcamiento en batería: 5.00 m.
- c) Aparcamiento en espina: longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación o arbolado de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

3. Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

Artículo 111. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

1. Todas las obras de nueva edificación que se desarrollen, así como las que supongan modificación sustancial de lo existente, deberán atender a lo dispuesto en la Ley 5/1995 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias así como a las determinaciones establecidas en el Decreto 37/2003 que desarrolla el Reglamento de la citada Ley.

Sección 2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Artículo 112. CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO

1. Para cualquier edificación será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente para el uso al que se destine, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.

2. Deberán acompañarse igualmente del análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

3. A los efectos de estas Normas, son estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en la Orden de 24 de noviembre de 1976, en el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias y en el resto de legislación vigente complementaria.

Artículo 113. CAUDALES MÍNIMOS

1. Sin perjuicio de lo que pudieran determinar los servicios técnicos municipales, en las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 l por habitante y día.
- Agua para riego, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.

2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 l. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por un factor de 1.7.

Artículo 114. REDES DE DISTRIBUCIÓN

1. En función de su utilización en la red se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:

- Tuberías de distribución: 150 mm.
- Red de riego: 80 mm.
- Tuberías para hidrantes o bocas de incendio: 100 mm.

Sección 3. VERTIDOS Y SANEAMIENTO

Artículo 115. REDES DE EVACUACIÓN

1. Según sean las características de la red municipal de saneamiento y según convenga a las características del terreno y de la ordenación, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a 15 viviendas por hectárea podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada, con posterior vertido a las vaguadas naturales.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en depuradora. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc, deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones de vertido más adelante establecidas, todo ello sin perjuicio de la preceptiva autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Norte.

3. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0.50-3.00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales y cada 50 m en alineaciones rectas.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm de diámetro y de hormigón armado para ovoides y secciones mayores o de PVC para cualquier diámetro.
- La sección mínima admisible de tubo será de 200 mm.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 116. CONDICIONES DE VERTIDO

1. Las edificaciones o actividades que precisen realizar vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora previa, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos que señala el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

2. Cuando se trate, de urbanizaciones, polígonos o industrias se acompañará proyecto de depuración en que conste:

- Caudal del efluente
- Sustancias químicas vertidas
- Grado de depuración conseguido
- Sistema de depuración empleado
- Punto de vertido
- Caudal mínimo de estiaje del cauce público en dicho punto
- En caso de industria, su código conforme a la CNAE.

3. Salvo que técnicamente se demuestre una mejor solución, en los cálculos necesarios a efectos de lo anterior se seguirán los criterios siguientes:

a) El caudal mínimo de estiaje del cauce en un punto será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:
 $C = 1.5 \times S$ Donde C es el caudal, en l/s, y S es la cuenca de vertido en ese punto, expresada en km².

b) En el cálculo del caudal del efluente de viviendas, se utilizarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

DBO5 60 g/habitante

Sólidos en suspensión 90 g/habitante

A los efectos, se considerará como número de habitantes el resultado de multiplicar por cuatro el número de viviendas.

4. En cualquier caso, el efluente cumplirá las siguientes condiciones:

a) Acomodo a los límites de toxicidad que señala el Artículo 17 del RAMINP.

b) Concentraciones máximas inferiores a las que se señalan a continuación:

Sólidos en suspensión 30 mg/l

DBO5 10 mg/l

pH 6 a 9

c) No se podrá verter cuando se superen los parámetros siguientes, referidos al caudal mínimo en estiaje:

< 10 l/s 10-100 l/s 100-1000 l/s > 1000 l/s

DBO5 24 ppm 16 ppm 10 ppm 7 ppm

Sólidos en suspensión 48 ppm 32 ppm 20 ppm 14 ppm

5. La concentración máxima de vertido de cualquier contaminante será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$C_{mx} = K \times \text{Caudal mínimo de estiaje}$ Donde C_{mx} es la concentración máxima de vertido en ppm y K es la concentración máxima en ppm de cada contaminante señalada en el Artículo 17 del RAMINP

Caudal de vertido

6. La tubería de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

Artículo 117. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

1. En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

Contaminante Concentración máxima

Cobre 1 mg/l

Cianuro 1-2 mg/l

Cromo 3 mg/l

Níquel 3 mg/l

Zinc 5 mg/l

Metales no férricos 10 mg/l

2. Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos e inhibidores biológicos. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25°C y su pH estará comprendido entre 6 y 9.

3. Las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que puedan imponer los órganos competentes del Principado de Asturias.

Artículo 118. FOSAS SÉPTICAS

1. En el Suelo no Urbanizable y en general en toda edificación residencial aislada, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 10 m³/día, podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica que vierta a zanjas o pozos filtrantes y cumpla las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, se prohíbe el uso de fosas sépticas, excepto casos excepcionales en suelo de baja densidad o industrial en que se justifiquen inconvenientes técnicos de difícil resolución o costes desproporcionados. En ese caso se permitirá provisionalmente la instalación de una fosa séptica en tanto se disponga de una adecuada red municipal de alcantarillado, pudiendo exigir el Ayuntamiento al particular los avales necesarios para garantizar la posterior acometida a dicho alcantarillado.

3. En aquellos casos en que sea autorizable la instalación de fosas sépticas, éstas estarán a lo dispuesto en la Resolución de 23 de abril de 1969, la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986 y en particular:

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l/usuario en otros usos.

- b) Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior deberán añadirse:
- 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m², en todo caso con un espesor mínimo de 1 m.
- d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.
- e) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pié y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.
- f) Si se emplea hormigón en masa el espesor mínimo será de 25 cm, de 15 cm para hormigón armado in situ, y de 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g) Se admitirán soluciones comerciales prefabricadas o industriales debidamente homologadas.
- h) La fosa distará como mínimo 5 m de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.
- i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 m si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25 m en caso contrario. En cualquier caso, la distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

Sección 4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Artículo 119. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en dichas Normas y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes en ellas señalados.
2. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en Zonas de Suelo Urbano consolidado en aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que la dinámica urbana exija.
3. Las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.
4. Las redes de distribución en Alta Tensión se adaptarán al criterio del Ayuntamiento en cuanto a su carácter aéreo o subterráneo y su trazado.

Artículo 120. ALUMBRADO

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de la iluminación se ajustará a los parámetros mínimos que se indican a continuación:

ZONA DE TRÁFICO RODADO ZONA DE PEATONES

Adecuado al conductor Exigencias de seguridad Exigencias de peatones
 Iluminancia Recomendable: 30 lux
 Admisible: 20 lux 12 lux 8 lux
 Uniformidad 1:3 1:3 1:4
 Deslumbramiento SCO SCO NCO
 Tº. de color correlac. 4000 K 4000 K 4000 K

2. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.
3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas y en general la instalación se ajustará a los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.
4. Las instalaciones de alumbrado público cuyo mantenimiento pase a ser municipal deberán de justificar una vida del material y equipos a instalar no inferior a 15 años, basándose en la calidad de los mismos.

Sección 5. PLANTACIONES

Artículo 121. PLANTACIONES

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Sección 6. BASURAS

Artículo 122. BASURAS

1. Las zonas de nueva urbanización deberán prever un sistema de recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Sección 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 123. INTERPRETACION

1. A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo en ellos expresados.

Artículo 124. ALINEACIONES

1. Las Alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PGO o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las alineaciones serán las reflejadas en el plano correspondiente, entendidas como a continuación se detalla:

- a) Alineaciones exteriores, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas. Cuando se trate de parcelas edificables con construcciones aisladas o sujetas a retranqueo, en el interior de las mismas, la alineación exterior corresponde a la posición del cerramiento o valla.
- b) Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la separación entre las alineaciones exteriores que definen la misma. Cuando una de dichas alineaciones no exista por coincidir con zonas verdes o márgenes de río, a efectos de la determinación de altura de la edificación se entenderá aplicable la máxima señalada en estas Normas para cada Zona de Ordenanza.
- c) En algunos casos la documentación gráfica podrá fijar alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, o máximas, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en toda su longitud.
- d) Alineaciones interiores son las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana, resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

Artículo 125. RASANTES

1. Rasantes son los perfiles longitudinales de las vías plazas o calles definidas en el planeamiento, que sirven como nivel a los efectos de medición de altura.

Artículo 126. RETRANQUEOS

1. Retranqueo a fachada, es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.
2. Retranqueo a linderos, es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

Artículo 127. CHAFLÁN

1. Chaflán es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrán el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada, debiendo tener una dimensión comprendida entre 3 y 5 m.
2. Sin perjuicio de las alineaciones que se señalen en los planos, será obligatoria la construcción de chaflanes cuando se trate de la sustitución de edificios en los que ya existen. Así mismo, por razones de composición, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer la obligación de su construcción aún cuando no se fijen en los planos.

Artículo 128. FRENTE DE SOLAR

1. Frente de Solar es el lindero que coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2. Frente Mínimo, es la longitud mínima del frente de solar que determina el carácter de edificable o no de cada parcela.

3. En las zonas que se determine podrá fijarse un Frente Máximo de parcela, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 129. FONDO DE SOLAR

1. Fondo de Solar es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

Artículo 130. FONDO EDIFICABLE

1. Fondo Edificable es la distancia medida desde la alineación exterior, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas u Ordenanzas.

2. El Fondo Máximo Edificable es la dimensión máxima antes referida, establecida bien en las normas particulares de cada Zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle este PGO. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada Zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente se indicase lo contrario.

Artículo 131. PARCELA

1. Se considera Parcela a la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

2. Parcela Edificable, es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se materializan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como limitación suplementaria a la aplicación de las demás condiciones particulares de cada Zona, lo que constituye un Área de Máximo Movimiento de la Edificación.

Artículo 132. SUPERFICIE OCUPADA

1. Superficie Ocupada es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación sin incluir los vuelos autorizados o existentes.

2. Superficie máxima de ocupación u Ocupación Máxima es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la manzana o parcela edificable. A efectos de su cómputo no contabilizarán aquellas construcciones bajo-rasante destinadas a garaje-aparcamiento.

3. Línea de Edificación es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

Artículo 133. SUPERFICIE LIBRE

1. Se entiende por Superficie Libre la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. Patio de Parcela o de Luces es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.

3. Patio de Manzana es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 134. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

1. Superficie Total Edificada es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

Artículo 135. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. Coeficiente de Edificabilidad es el cociente entre la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la definida por linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación, incluyendo las áreas de cesión.

3. La Superficie Máxima Construible o Superficie Máxima Edificable, se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada Zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc. En su determinación se incluirá la superficie de los cuerpos volados,

cuando se permiten, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos. No se incluye la superficie edificada bajo rasante, es decir, la construida en aquellas plantas, sótanos y semi-sótanos, cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1.20 m respecto de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

4. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos libres al acceso público.

Artículo 136. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. Altura Máxima de la Edificación es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente o se establezca en la correspondiente Ordenanza, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las construcciones incluida la planta baja.

2. Por encima de la altura máxima solo se podrán elevar torreones de ascensor o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados, que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 137. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1. Altura Libre de Plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 138. EDIFICACIÓN DE PARCELA

1. Edificación de Parcela es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: edificación principal y secundaria o auxiliar, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en edificación sobre rasante o bajo rasante.

2. La Edificación Principal, es la comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

3. La Edificación Secundaria o Auxiliar, es la que ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela, cuando esta ocupación viene autorizada por la Ordenanza de Zona correspondiente. Su altura no superará en ningún punto los 3 metros, respecto a la rasante del terreno tomada como referencia para la medición de la altura de la edificación principal.

Artículo 139. EDIFICACIÓN ABIERTA

1. Edificación Abierta es la edificación en bloques aislados o pareados, con o sin patios cerrados, que quedarán separados por espacios libres ajardinados.

Artículo 140. EDIFICACIÓN AGRUPADA O PAREADA

1. Se denomina Edificación Agrupada a la situada en la parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, y Pareada cuando la agrupación está formada únicamente por dos edificios.

Artículo 141. EDIFICACIÓN EXENTA

1. Edificación Exenta es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Artículo 142. EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO

1. Edificación de Uso Exclusivo es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 143. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

1. Constituyen vuelos sobre la línea de edificación, a partir de la planta primera.

a) Los Balcones están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera.

b) Las Terrazas son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior, no cerrados por más de tres de sus lados.

c) Los Miradores son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro.

d) Los Cuerpos Cerrados Volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

Artículo 144. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

Sección 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y DE CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 145. CONDICIONES GENERALES

1. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto anteriormente, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruidos, olores y vibraciones. A este respecto será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y sus instrucciones complementarias.

2. El Ayuntamiento mediante la aprobación de Ordenanzas específicas podrá desarrollar o modificar las condiciones señaladas en esta Sección de las Normas, debiéndose, no obstante, atender a cualquier norma o disposición de rango superior.

Artículo 146. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972, a no sobrepasar los niveles de emisión que se establecen en el Decreto 833/1975.

Artículo 147. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96: Condiciones de Protección de Incendios.

Artículo 148. AISLAMIENTOS

1. Serán de aplicación las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79: Condiciones térmicas y NBE-CA-88: Condiciones acústicas.

Artículo 149. NIVELES SONOROS

1. En el Ambiente Exterior. Con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán el nivel sonoro máximo de 55 dBA, de 7 a 22 horas, y de 45 dBA, entre las 22 y las 7 horas.

2. En el Ambiente Interior. El nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes al local o actividad donde se genere el ruido no será superior a 30 dBA, de 7 a 22 horas, y de 28 dBA, entre las 22 y las 7 horas. Las actividades musicales privadas a desarrollar por profesionales o estudiantes de música en sus domicilios no podrá realizarse entre las 22 y las 8 horas y su duración no podrá exceder de dos horas diarias en el caso de que el nivel sonoro transmitido a colindantes sea superior a 30 dBA, no pudiendo superar en ningún caso los 45 dBA.

3. En cuanto a los ruidos procedentes del tráfico de vehículos, se cumplirán las condiciones y limitaciones establecidas en el Decreto 1439/1972.

Artículo 150. VIBRACIONES

1. Los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones cumplirán las normas señaladas en el Decreto 99/1985 del Principado de Asturias.

2. Sin perjuicio de lo establecido en las normas señaladas en el apartado anterior, los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
- En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 Pals.

Artículo 151. VERTIDOS

1. A los efectos del control de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirá lo dispuesto en el Capítulo 1 de este Título referido a las Condiciones Generales de la Urbanización.

Sección 3. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS

Artículo 152. COMPETENCIA

1. El Artículo 5 del TRLS, en su apartado 1n, reconoce como una de las facultades de la competencia urbanística concerniente al planeamiento, la de orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por lo tanto, el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas del presente PGO, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes, sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacio en el que se desarrolle una actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del

edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

3. Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la Ordenanza que, por otro lado podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las Ordenanzas estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.

4. Sin perjuicio de lo especificado en el Capítulo 6 del Título I de estas Normas, que se refiere a la Protección del Patrimonio Cultural, y el Capítulo 2 del Título III, dedicado a las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza, se establecen las condiciones generales de composición y estéticas que se señalan en los Artículos siguientes.

Artículo 153. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN

1. Con carácter general las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, etc, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en la zona de su emplazamiento, armonizando con estas sin que ello suponga la repetición mimética ya citada. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes etc.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad sin falseamientos.

Artículo 154. PARAMENTOS EXTERIORES

1. Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores, cuando a criterio de los Servicios Técnicos Municipales se prevea que permanecerán al descubierto durante un largo periodo de tiempo. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma.

Artículo 155. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

1. Queda prohibida su construcción en planta baja y en edificios con frente a calle de ancho inferior a 6 m.

2. Su altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3.40 m.

3. Cuando su autorización quede expresamente señalada en las Ordenanzas particulares de cada Zona, su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0.70 m, y nunca inferior a su vuelo.
- Vuelo máximo:
 - Ancho calle >6 m Ancho calle >10 m
 - De los balcones 0.40 m 0.70 m
 - De las terrazas 0.80 m 1.20 m
 - De los miradores 0.80 m 1.00 m
- En ningún caso podrán rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.
- Los cuerpos cerrados volados, cuando rebasen la alineación de fachada cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.
- La profundidad máxima de las terrazas será de 2.00 m, a contar desde la línea exterior de la fachada o del vuelo del balcón o terraza, si existiera.
- En los balcones, las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional de barros de madera o metálicos verticales, o antepechos metálicos calados.
- En los miradores, no se autoriza la incorporación de persianas enrollables en sus cierres perimetrales. Si fuera necesario el oscurecimiento deberá resolverse mediante contraventanas o fraileros interiores, o bien situando cualquiera de los citados sobre el paramento de fachada.
- En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.
- La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la suma de la longitud de cada planta en que el vuelo esté autorizado, es decir, excluida la planta baja. Dichos cuerpos volados podrán distribuirse sobre la superficie de la fachada según mejor convenga a efectos de su composición.

Artículo 156. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

Deberán en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

2. Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.50 m, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos, que dejen libre una altura mínima de 2.30 m. El saliente máximo será inferior en 0.50 m al ancho de la acera.

3. Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.75 m y su saliente máximo será inferior en 0.50 m al ancho de la acera y no superior a 2.00 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1.00 m, deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en cualquiera de sus grados.

4. Cornisas y Aleros. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar los 40 cm en calles de menos de 6 m y 70 cm en calles de más de 6 m. En cualquier caso se permitirá sobresalir un máximo de 20 cm sobre los miradores. Las cornisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él, sin recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado.

5. Otros Salientes. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm de la línea de fachada.

Artículo 157. CUBIERTAS

1. La cubrición de los edificios se realizará con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.

2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbre la altura de 4.50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.

4. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la teja cerámica. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se emplearán exclusivamente ésta última.

Artículo 158. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN CUBIERTAS

1. Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta.

2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.

3. En el caso de utilización como vivienda, se autoriza además de lucernarios, la construcción de buhardas, es decir, elementos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, que disponen de huecos verticales de iluminación y ventilación. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 2 m respecto del vuelo exterior de la cornisa o alero, y su altura no será superior a 1.50 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La longitud máxima del frente será de 2 m.
- La separación mínima entre buhardas será de 2.50 m y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 30% de la longitud de esta.

Artículo 159. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2. Los anuncios o muestras luminosos sólo se autorizarán en planta baja. No podrán sobresalir del plano de fachada, más de 0.50 m. Cuando la Ordenanza de la Zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.

3. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados tanto por su composición, textura o color.

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales, exclusivos comerciales o de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0.80 m.

5. Sobre los edificios catalogados para su conservación, se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

Artículo 160. TENDIDOS AÉREOS

1. No se autorizan los tendidos aéreos en la red viaria, salvo casos excepcionales justificados por la complejidad de la instalación, que requerirán la autorización previa municipal. La instalación de los distintos servicios públicos, suministro de energía eléctrica a las edificaciones, alumbrado público, telefonía, etc, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

Artículo 161. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

1. Todas las obras de nueva edificación que se desarrollen, así como las que supongan modificación sustancial de lo existente, deberán atender a lo dispuesto en la Ley 5/1995 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias.

Artículo 162. SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS

1. Para la servidumbre de luces y vistas que afecten a edificaciones colindantes será de aplicación lo establecido en los artículos 580 y siguientes del Código Civil vigente.

Sección 4. TRATAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 163. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. La adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno puede suponer la realización de movimientos de tierras que deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- Se respetarán los niveles del terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán realizarse con pendientes superiores a 30°, y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras alterara el régimen existente de circulación de esas aguas.
- Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.
- Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.

Artículo 164. CERRAMIENTO DE PARCELAS

1. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 1 m, completándose el resto de su altura con plantaciones vegetales. El empleo de elementos prefabricados de hormigón visto deberá justificarse en base a la calidad de acabado y diseño de los mismos.

Artículo 165. PLANTACIONES

1. Será obligatoria la plantación de árboles, arbustos o plantas tapizantes, de especies y porte adecuado, que contribuyan a la ocultación de todo tipo de muros de contención de tierras, realizados simultáneamente con la nueva edificación o existentes previamente en la parcela.

Dichas plantaciones se realizarán tanto en la base como en la coronación del muro. Cuando se hayan de realizar por la cara exterior del cerramiento de la parcela, en su frente al viario público, dicho cerramiento se retranqueará adicionalmente 0.5 m para permitir la plantación sin perjuicio del retranqueo mínimo establecido.

Artículo 166. REGULARIZACIÓN DE LÍMITES

1. Cuando el solar o parcela sobre el que se pretende edificar tenga un límite con otro aún sin edificar que forme un ángulo superior de 30° respecto a una línea perpendicular a la alineación de fachada, será obligatoria, previamente a la edificación, la regularización de linderos que resuelva dicha circunstancia.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1. USOS DEL SUELO

Artículo 167. USOS CARACTERÍSTICOS, POSIBLES O COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. En todos los ámbitos en los que no está prohibida la coexistencia de dos o más usos de los que más adelante se definen, estos se calificarán de característicos, posibles o prohibidos según lo que se establece en los apartados siguientes:

- Usos Característicos son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.

- b) Usos Posibles son los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al Uso Característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquel.
- c) Usos Prohibidos son los que no son compatibles con los Usos Característicos en el ámbito considerado.

Artículo 168. NIVELES DE DESAGREGACIÓN DE USOS

1. A efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, estos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

- a) Usos Globales son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.
- b) Usos Pormenorizados son los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos propios del nivel de Ordenanzas.

2. Los Usos Globales contienen varios Usos Pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen definidos anteriormente.

3. Las presentes Normas establecen los Usos Globales y los Pormenorizados del Suelo Urbano.

Artículo 169. USOS GLOBALES

1. Los Usos Globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- a) Residencial, en el cual la vivienda es el Uso Característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
- b) Industrial, en el cual la industria es el Uso Característico.
- c) Terciario, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
- d) Especial, en el que el Uso Característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- e) Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

Artículo 170. USOS PORMENORIZADOS

1. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes Zonas, los Usos Globales antes relacionados se subdividen en los siguientes Usos Pormenorizados.

- a) Uso de vivienda
- b) Uso comercial
- c) Uso de oficinas
- d) Uso de garaje-aparcamiento
- e) Uso de industria
- f) Uso servicios hoteleros
- g) Uso sociocultural y de espectáculos
- h) Uso de reunión y recreo
- i) Uso educativo
- j) Uso deportivo
- k) Uso sanitario-asistencial
- l) Uso religioso

Sección 2. USO DE VIVIENDA

Artículo 171. DEFINICION

1. Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 172. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública
- b) Categoría 2ª: Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes

Artículo 173. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

1. A los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección oficial, así como a los proyectos de rehabilitación les será de aplicación el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias .

2. Asimismo, será de aplicación cualquier otra normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de este PGO, o promulgada durante la vigencia del mismo.

Artículo 174. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerán 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda de nueva planta, redondeando la fracción al entero superior. Dichas plazas deberán estar en el mismo edificio o en otro situado a menos de 300 m de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación en proindiviso que afecta al edificio o a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas, exigiendo el Ayuntamiento la acreditación de la inscripción en el Registro mencionado, como requisito imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación de la edificación.

2. El Ayuntamiento podrá no exigir el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de menos de 500 m².

Sección 3. USO COMERCIAL

Artículo 175. DEFINICION

1. Es el que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra-venta al pormenor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

- a) Alimentación
- b) Vestido, calzado y tocado
- c) Mobiliario, artículos de Viaje y guarnicionería
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos farmacéuticos y combustibles
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, lotería
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos de música
- h) Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

Artículo 176. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Locales comerciales de menos de 250 m².
- b) Categoría 2ª: Locales comerciales de 250 a 500 m².
- c) Categoría 3ª: Locales comerciales de 500 a 1500 m².
- d) Categoría 4ª: Agrupaciones de locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con una superficie total inferior a 2000 m².
- e) Categoría 5ª: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- f) Categoría 6ª: Mercados públicos.

Artículo 177. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de viviendas.
- b) Situación 2ª: Edificios de usos distintos al de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios exclusivos.

Artículo 178. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES

1. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las condiciones recogidas en los siguientes apartados:

- a) En locales que únicamente dispongan de acceso a través de calles peatonales o rodadas de menos de 6 m de ancho, solamente se admite el Uso Comercial en Categoría 1ª.
- b) Los edificios de la Categoría 6ª, Mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.
- c) La zona destinada al público no podrá situarse en edificación bajo rasante, tener una superficie menor de 6 m², ni comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en las excepciones previstas en estas Ordenanzas.
- d) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- e) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
- f) En edificios de nueva construcción, los almacenes y locales de servicio que se establezcan en edificación bajo rasante no podrán ser accesibles al público, ni independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2,50 metros.

- g) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3m en cualquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie de la planta del local coincidente con la ocupación del resto de las plantas de la edificación. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2.50 m, ni a 3 m por debajo.
- h) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m para la Categoría 1ª, y de 1.30 m para el resto.
- i) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
- Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona que los separe del espacio propiamente comercial.
 - Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
 - Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni vía pública.
- j) Por cada 75 m² de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm², lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
- k) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- l) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.
- m) Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con las presentes Normas, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de uso.

Artículo 179. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Los locales de la Categoría 4ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie cubierta de venta accesible al público.

Sección 4. USO DE OFICINAS

Artículo 180. DEFINICION

1. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 181. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Oficinas profesionales de menos de 250 m².
- b) Categoría 2ª: Locales de oficina de hasta 500 m².
- c) Categoría 3ª: Locales de oficina de más de 500 m².

Artículo 182. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Anexo a la vivienda
- b) Situación 2ª: Cualquier planta de edificio con uso de vivienda.
- c) Situación 3ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- d) Situación 4ª: Edificios de uso distinto del de vivienda.
- e) Situación 5ª: Edificios exclusivos.

Artículo 183. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA

1. Los locales con uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de oficina de la Categoría 3ª, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.
- c) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2.50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2.50 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- d) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 m para las Categorías 1ª y 2ª y de 1.20 m para el resto.
- e) Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
 - Por cada 100 m² o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se instalarán con independencia para hombres y mujeres.
 - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
 - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
- f) Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas, disconformes con el presente PGO por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
- g) Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

Artículo 184. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m². Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 m de los locales

Sección 5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Subsección 5A. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

Artículo 185. DEFINICION

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos.

Artículo 186. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar (sótano o planta baja), para uso exclusivo de la misma.
- b) Categoría 2ª: De superficie inferior a 600 m² y hasta 30 plazas.
- c) Categoría 3ª: De 600 a 2000 m² de superficie y hasta 100 plazas.

Artículo 187. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Anexo a la vivienda.
- b) Situación 2ª: Planta semisótano o sótano de agrupaciones de viviendas unifamiliares.
- c) Situación 3ª: Planta baja, semisótano o sótano de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos.
- d) Situación 4ª: Espacios libre de edificación.
- e) Situación 5ª: Edificios exclusivos.

Subsección 5B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Artículo 188. ACCESO DE VEHÍCULOS, VIAS INTERIORES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. El área de acceso al aparcamiento, vías interiores de circulación y áreas de aparcamiento estarán a lo dispuesto en el Artículo 2.3 del Decreto 39/1998.

2. En cualquier caso, el número de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

3. Se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, los accesos con vado permanente sólo serán posibles para el servicio de garajes de al menos 5 plazas.

4. En relación con lo anterior, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos. Les serán de aplicación las condiciones que resulten de la capacidad total equivalente.

Artículo 189. ACCESO DE PEATONES

1. Los garajes-aparcamiento hasta la Categoría 2ª (30 plazas) podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

2. Para la Categoría 3ª, será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones de la Norma CPI-96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 190. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. En lo relativo a condiciones de iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.2.5 del Decreto 39/1998, la ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m² que, situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, accione automáticamente dichas instalaciones.

La ventilación se hará por patios o chimeneas, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Dichas instalaciones se alejarán 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2.50 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de 2.50 m.

3. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local. Se entiende por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Artículo 191. ASEOS

1. Los garajes-aparcamientos de la Categoría 3ª dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

Artículo 192. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. En los locales destinados a garaje será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos, así como cámara separadora de grasas. En caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

Artículo 193. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. El proyecto estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios y en las Ordenanzas Municipales.

2. Todos los elementos constructivos serán resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dB, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

Artículo 194. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS INDUSTRIALES

1. En las Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1500 kg.

2. Las condiciones particulares de los aparcamientos de vehículos industriales de mayor capacidad, destinados al transporte de mercancías o de viajeros, estarán reguladas por las Ordenanzas municipales que al respecto se dicten.

Artículo 195. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

1. Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a 3 CV. No obstante, se prohíben las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las Situaciones. Para la instalación de dispositivos de carga de baterías se requerirá que el local esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.

2. En el interior de los locales de garaje-aparcamiento, se prohíbe la instalación de estaciones de lavado y engrase y surtidores de gasolina.

Sección 6. USO DE INDUSTRIA

Subsección 6A. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

Artículo 196. DEFINICION

1. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias,

así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.

Artículo 197. CATEGORÍAS

- Categoría 1ª: Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m² de superficie y 5 CV de potencia máxima.
- Categoría 2ª: Pequeñas industrias y talleres de servicio de hasta 300 m² de superficie y 10 CV de potencia máxima.
- Categoría 3ª: Industria incompatible con la vivienda.
- Categoría 4ª: Almacén industrial.

Artículo 198. SITUACIONES

- Situación 1ª: Planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
- Situación 2ª: Planta baja de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos distintos del de vivienda.
- Situación 3ª: Naves o edificios independientes.
- Situación 4ª: Zonas o polígonos de Uso Característico industrial.

Subsección 6B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Artículo 199. CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

1. Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el RAMINP con respeto, en todo caso, a las presentes Normas.

Artículo 200. LONGITUD MÁXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACIÓN

1. El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 80 m, que sólo podrán superarse excepcionalmente por necesidades del proceso de producción.

Artículo 201. ACCESOS Y APARCAMIENTO

1. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de aquellos, cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera si estuviera ocupada por uso industrial.

2. Los usos industriales situados en naves o edificios independientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o parcela, para lo cual deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m² de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2000 m² de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.
- El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

Artículo 202. TRATAMIENTO DE LA PARCELA

1. Las parcelas en que se sitúen naves o edificios independientes de uso industrial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 m de altura total, con una base maciza de 0.50 m, siendo el resto visualmente permeable.
- Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

Artículo 203. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán ubicarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación, las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 190 de estas Normas.

Artículo 204. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Cuando por necesidades del proceso de producción se supere el frente máximo edificado que se establece en el Artículo 200 de estas Normas, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m, de manera que ante una emergencia se garantice la accesibilidad y no propagación del fuego.

2. Serán de aplicación las medidas de protección contra incendio señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 193 de estas Normas.

Artículo 205. RESIDUOS

1. Los residuos que por su naturaleza, una vez tratados, no sean susceptibles de vertido a la red de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlándose regularmente su estado de forma que se garantice su carácter estanco y diferenciando los de residuos especiales, semisólidos y líquidos.

2. No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados: tipo de residuo, composición, origen, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos.

Artículo 206. ACTIVIDADES EN EDIFICIOS CON OTROS USOS

1. En instalaciones industriales compatibles con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, se cumplirán las condiciones siguientes:

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- La instalación de maquinaria será tal que no se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior superando los parámetros máximos señalados en los Artículos 149 y 150 de estas Normas.

Sección 7. USO DE SERVICIOS HOTELEROS

Artículo 207. DEFINICION

1. Corresponde este uso a edificios, locales o instalaciones abiertos al público, temporalmente o de modo continuado, destinados a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden con o sin prestación de otros servicios complementarios.

Artículo 208. MODALIDADES

1. Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias, se establecen las siguiente modalidades:

- Modalidad 1: Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles-apartamento y pensiones.
- Modalidad 2: Apartamentos turísticos
- Modalidad 3: Alojamientos de turismo rural: hoteles rurales, casas de aldea, apartamentos rurales, etc.
- Modalidad 4: Albergues turísticos.
- Modalidad 5: Campamentos de turismo.

Artículo 209. NIVELES

1. A efectos de estas Normas, con independencia de cualquier otra que establezca la legislación sectorial vigente, se establece la siguiente clasificación:

- Nivel 1: De hasta 10 dormitorios
- Nivel 2: De 11 a 30 dormitorios
- Nivel 3: De más de 30 dormitorios

Artículo 210. SITUACIONES

- Situación 1ª: Edificios de vivienda.
- Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 211. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS

1. Los edificios y locales de uso hotelero deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determine la legislación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 212. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para el Nivel 1.

Sección 8. USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTÁCULOS

Artículo 213. DEFINICION

1. Corresponde este uso a los locales destinados de modo permanente o principal al desarrollo de actividades socio-culturales de recreo y de prestación de servicios públicos de interés social, tales como representaciones, interpretaciones o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfica, etc.

Artículo 214. CATEGORÍAS

- Categoría 1ª: Hasta 250 espectadores
- Categoría 2ª: Entre 250 y 1000 espectadores
- Categoría 3ª: Más de 1000 espectadores
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre

Artículo 215. SITUACIONES

- Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda
- Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda
- Situación 3ª: Edificios independientes
- Situación 4ª: Al aire libre

Artículo 216. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE ESPECTÁCULOS

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP) para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 217. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso socio-cultural y de espectáculos principal.

Sección 9. USO DE REUNIÓN Y RECREO

Artículo 218. DEFINICION

1. Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo: casinos, bingos, salas de fiestas, discotecas, restaurantes, cafés, bares, tabernas, kioscos, terrazas y similares.

Artículo 219. CATEGORÍAS

- Categoría 1ª: Hasta 250 m².
- Categoría 2ª: De 250 a 500 m².
- Categoría 3ª: De 500 a 2000 m².
- Categoría 4ª: Al aire libre.

Artículo 220. SITUACIONES

- Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.
- Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- Situación 3ª: Edificios independientes.
- Situación 4ª: Espacios libres de edificación.

Artículo 221. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el RGPEP para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3. Se prohíbe el establecimiento de este uso en plantas sótano y semisótano.

Artículo 222. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Para los edificios o locales de la Categoría 3ª, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 10. USO EDUCATIVO

Artículo 223. DEFINICION

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinen a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, oficiales o privados.

Artículo 224. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Centros académicos de menos de 50 alumnos.
- b) Categoría 2ª: Centros académicos de más de 50 alumnos.
- c) Categoría 3ª: Centros de educación infantil, Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación especial, o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.

Artículo 225. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.
- d) Situación 4ª: Al aire libre.

Artículo 226. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueran de aplicación.

Artículo 227. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 11. USO DEPORTIVO

Artículo 228. DEFINICION

1. Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Artículo 229. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Deporte sin espectadores.
- b) Categoría 2ª: Hasta 100 espectadores.
- c) Categoría 3ª: Entre 100 y 500 espectadores.
- d) Categoría 4ª: De más de 500 espectadores.

Artículo 230. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.
- d) Situación 4ª: Al aire libre.

Artículo 231. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para los de la Categoría 2ª, las condiciones fijadas en el RGPEP y sus criterios interpretativos recogidos en Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984 para los edificios y locales de aforo equivalente.

Artículo 232. CONDICIONES DE ACCESO

1. Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos, que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

Artículo 233. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. En Categoría 3ª, en los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados, en planta sótano o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 12. USO SANITARIO-ASISTENCIAL

Artículo 234. DEFINICION

1. Corresponde a las instalaciones como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc, destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos y otras modalidades de asistencia asimiladas.

Artículo 235. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Clínicas veterinarias de menos de 250 m² y sin internamiento de animales.
- b) Categoría 2ª: Clínicas veterinarias de más de 250 m² o con internamiento de animales.
- c) Categoría 3ª: Clínicas de medicina humana, de urgencia o de consulta externa, centros asistenciales sin internamiento.
- d) Categoría 4ª: Hospitales, clínicas y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.

Artículo 236. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 237. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente y, en su caso, las aplicables al Uso de Oficinas.

Artículo 238. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Para los edificios o locales de la Categoría 2ª, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 13. USO RELIGIOSO

Artículo 239. DEFINICION

1. Corresponde a los edificios destinados al culto religioso público o privado.

Artículo 240. CATEGORÍAS

- a) Categoría 1ª: Locales destinados exclusivamente al culto y reunión, sin residencia aneja
- b) Categoría 2ª: Centros destinados al culto y reunión, con residencia aneja

Artículo 241. SITUACIONES

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda o de otro uso diferente al de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios independientes

Artículo 242. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que emanen de la legislación vigente y en el caso de los locales de Categoría 2ª, las aplicables al Uso Hotelero. En todo caso se aplicará lo dispuesto para edificios de Uso Socio-Cultural y de espectáculos de aforo equivalente.

Artículo 243. CONDICIONES DE ACCESO

1. Quedan expresamente prohibidos aquellos locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública o, en su defecto, desde espacios de idéntico uso directamente conectados con dicha vía pública.

Artículo 244. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Para los edificios o locales de la Categoría 2ª se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

TITULO III. SUELO URBANO

CAPITULO I. RÉGIMEN, GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Sección 1. DEFINICION Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 245. DEFINICION Y RÉGIMEN JURÍDICO

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación (PGO), de acuerdo con el Artículo 8 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), y 113 del TRLS, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan.
- b) No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.
- c) A los efectos de esta Normativa urbanística, 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 servir el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.
- d) Los terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el PGO determine.

- e) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
- f) Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

En cumplimiento a la determinación exigida en el Artículo 92 del Reglamento de Planeamiento (RP), se define como Suelo Urbano el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este Plan.

2. El régimen jurídico del Suelo Urbano es el regulado en el Capítulo Segundo del Título IV del TRLS y concordantes de la LRSV.

Sección 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 246. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO

1. Atendiendo a su posterior forma de gestión, en el Suelo Urbano se diferencian tres tipos de ordenación:

- a) Suelo Urbano Consolidado ó de Aplicación Directa.
- b) Suelo Urbano no Consolidado.
- c) Suelo Urbano regulado según Planeamiento en Ejecución.

Esta división queda reflejada en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de este PGO.

Artículo 247. SUELO URBANO CONSOLIDADO O DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, a priori no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo, ni incluidas en Polígonos ó Unidades de Actuación (UA). En estas zonas se da por consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes, o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario otro requisito para la edificación que la obtención de la licencia correspondiente. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Urbanísticas, será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en él contenidas, podrá constituir un Anexo del Proyecto de Edificación y tramitarse simultáneamente o, por el contrario tramitarse, como documento independiente con arreglo a lo señalado en el Artículo 141 del RP.

3. La definición normativa que se debe cumplir en cada una de ellas, se establece en las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza recogidas en el Capítulo 2 de este Título.

4. En el Suelo Urbano de Aplicación Directa el aprovechamiento urbanístico del titular del terreno será el que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas correspondientes a la Zona de Ordenanza en que se encuentre enclavado, de conformidad con el Artículo 118 del TRLS. A efectos del cumplimiento de la superficie de parcela mínima establecida en cada caso y del cómputo del aprovechamiento urbanístico, computará la superficie de los terrenos que se cedan para el ensanchamiento del viario.

5. Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en este PGO, podrán llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, requiriendo o no la delimitación de una UA, se desarrollen a través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario. La superficie total edificable en este caso será la resultante de sumar la que correspondería a cada parcela por separado.

Artículo 248. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. La ejecución del PGO en el Suelo Urbano no Consolidado requiere la previa delimitación de Unidades de Actuación, de modo que se garanticen los preceptos legales del justo reparto de beneficios y cargas, de cesión de los aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento y de la previa o simultánea realización de las obras de urbanización, etc.

2. En el presente PGO se dan dos situaciones o tipos de Suelo Urbano no Consolidado:

- a) Áreas con delimitación de UA que se rigen por las especificaciones de su ficha.

Son ámbitos para los que se prevé un desarrollo a corto plazo que estimula el estudio pormenorizado que reflejan las fichas individuales recogidas en el Anexo I de estas Normas Urbanísticas.

- b) Áreas ordenadas en su conjunto, pero aún no divididas en UA de cara a su ejecución. Se incluyen aquí aquellos terrenos en los que para llevar a cabo la ordenación propuesta en este PGO serán precisas operaciones previas de reparcelación, de ordenación del volumen edificable, etc.

Artículo 249. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Condiciones de Aprovechamiento Urbanístico: Tanto las condiciones relativas al aprovechamiento urbanístico, como las específicas de su ordenación quedan establecidas de forma pormenorizada en las fichas individuales recogidas en el Anexo I de estas Normas Urbanísticas.

2. Otras Condiciones:

- a) Cada ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, constituye en su conjunto un área de gestión, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinado a espacios libres y equipamientos públicos.
- b) Delimitación de las unidades de Actuación:

La determinación y delimitación de las unidades de Actuación se ajustará al procedimiento señalado en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Se podrán delimitar UA de ámbito discontinuo al objeto de facilitar la obtención de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y la equidistribución del resto de las cargas y de los beneficios de la actuación.

El Ayuntamiento podrá establecer un orden de prioridad de unas UA respecto de otras, siempre que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos necesarios aún cuando excedan de los necesarios para el servicio del ámbito de la UA en la que actúa.

c) Gestión de las Unidades de Actuación:

Se ajustará a lo señalado en el siguiente artículo de estas Normas Urbanísticas, así como a las especificaciones del RGU.

Las UA serán objeto de gestión y desarrollo único, para lo que será preceptiva la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará el volumen edificable respetando los trazados viarios señalados en los Planos de Calificación de este PGO.

Los trazados viarios que figuran en los Planos de Calificación del Suelo se consideran estructurantes y por lo tanto vinculantes a los efectos de las determinaciones de los Estudios de Detalle, que podrán completar, en su caso, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las nuevas edificaciones.

Artículo 250. REGULACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. La delimitación de Unidades de Actuación se basa en la consecución de distintos objetivos, que no obstante pueden resumirse en:

- a) Ordenación de Zonas del Suelo Urbano aún no totalmente consolidado y en algunos casos carente de los servicios que definen a un solar, en las que es preciso la ordenación de volúmenes, efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, etc.
- b) Recualificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.
- c) Obtención de suelos públicos para viales y/o equipamientos.

2. A efectos de la gestión, cada Unidad de Actuación constituye un área de gestión individualizada o independiente, que salvo en los casos especificados en su ficha, requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

No obstante una vez aprobado éste Estudio de Detalle y resuelto el reparto de beneficios y cargas, se podrá ejecutar la UA mediante distintos Proyectos de Obra siempre que se cumplan las demás determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

3. En el Anexo I de estas Normas Urbanísticas se incluyen las fichas individuales de cada Unidad de Actuación, en las que además de delimitar su ámbito se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión previa a la concesión de la licencia de edificación. Para aspectos no definidos en las fichas se aplicarán las condiciones de la Zona de Ordenanza a cuyo ámbito pertenezca el de la UA.

4. Cuando la ejecución de la UA implica deberes de cesión, equidistribución de derechos y cargas, urbanización, etc. se entenderán suspendidas las licencias de parcelación y edificación dentro de su ámbito.

5. Las Unidades de Actuación se desarrollarán por el sistema de actuación señalado en su ficha correspondiente, que podrá ser por compensación, cooperación o expropiación.

Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y hubieran transcurrido los plazos legalmente establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de forma que se asegure el cumplimiento de las previsiones del PGO, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

6. Podrán modificarse las UA delimitadas siempre que se garantice la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de las condi-

ciones específicas de su ficha. La modificación no podrá alterar el aprovechamiento medio establecido.

El procedimiento para la modificación será el establecido en el Artículo 38 del RGU.

7. El aprovechamiento medio de la UA se aplicará al ámbito bruto de la misma. Cuando en dicho ámbito se hubieran incluido espacios libres, caminos, etc, la superficie edificable correspondiente a los mismos, como consecuencia de aplicar el aprovechamiento medio citado, se materializará sobre parcelas que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento.

8. Corresponderá a los propietarios el 90% del aprovechamiento medio. El aprovechamiento restante corresponde a la Administración urbanística actuante, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento. No obstante, los propietarios y la Administración podrán llegar a un acuerdo para que aquéllos adquieran mediante convenio el aprovechamiento urbanístico restante, sustituyéndolo por su equivalente en metálico en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, tal como señala el Artículo 119 del TRLS. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

9. En determinados casos señalados en las fichas, la ordenación propuesta en UA puede tener la consideración de operación o actuación de reforma interior, correspondiendo a los propietarios de los terrenos afectados el 100% del aprovechamiento medio.

10. Los propietarios de los terrenos incluidos en cada UA deberán efectuar las cesiones gratuitas de los terrenos que corresponda en cada caso y costear la urbanización de los mismos, tal como establece el Artículo 119 del TRLS. Salvo en los casos excepcionales en que así se haga constar en la ficha correspondiente, la urbanización a cargo de los propietarios afectará a la totalidad del suelo cedido.

Artículo 251. SUELO URBANO REGULADO SEGÚN PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN

1. Se refiere a aquellas áreas del Suelo Urbano para las cuales durante el periodo de vigencia de las anteriores Normas Urbanísticas se han redactado y aprobado definitivamente, o están en curso de tramitación que culminará antes de la aprobación definitiva de este Plan, los instrumentos de planeamiento (Planes Especiales y Estudios de Detalle) necesarios para su desarrollo. En sus respectivos ámbitos registrarán las especificaciones de dichos planeamientos.

Es el caso del Estudio de Detalle aprobado el 8 de octubre de 1979 para un ámbito situado sobre la margen izquierda del río Valdesampeder, señalado en el Plano de Calificación del Suelo-Zonas De Ordenanza, como zona regulada según planeamiento en ejecución. Para todo aquello no específicamente regulado en el citado Estudio de Detalle, será de aplicación lo establecido en el presente PGO para la Zona de Ordenanza de Residencial Colectivo (Artículo 273 y siguientes de estas Normas Urbanísticas).

Sección 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 252. PLANES ESPECIALES

1. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para aquellos ámbitos cuya reordenación esté prevista por este PGO; así como cuando la reordenación se juzgue conveniente, aún cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones del PGO. En el primer caso, respetando o reajustando si fuera necesario, los ámbitos señalados en el PGO. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija. Los PERI se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 69 del TRLS y 83 y siguientes del RP.

2. Cuando en función del estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación, sea necesaria o conveniente la previsión de zonas verdes, espacios libres y /o equipamientos, será obligatoria la redacción y aprobación de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos.

3. Así mismo podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades, determinaciones y documentos señalados en el Artículo 67 del TRLS y 76 a 87 del RP.

Artículo 253. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario, para toda o para parte de la misma, completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este PGO con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable en todo caso, cuando de la entidad de la intervención o de las características de la Ordenanza de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

2. Esta figura de planeamiento es la que más frecuentemente se establece para el desarrollo de las Unidades de Actuación. Sin embargo podrá obviarse su tramita-

ción siempre que los proyectos de edificación respeten estrictamente la ordenación de volumen propuesta por este PGO, en sus correspondientes fichas.

3. Los estudios de detalle se redactarán con las finalidades y documentos señalados en el Artículo 70 del TRLS y 65 y 66 del RP.

Sección 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 254. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. Las figuras de planeamiento anteriormente descritas se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización (PU) del ámbito de la actuación. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones del PGO o cualquier otro Plan que ejecutan, mediante la construcción de los elementos en él previstos.

2. Los PU podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGO para el Suelo Urbano: alineaciones, rasantes, usos, etc.

3. En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los PU serán obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

Artículo 255. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que dicten los Servicios Técnicos Municipales. El incumplimiento de estas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 256. ÁMBITO

1. Los Proyectos de Urbanización desarrollarán los ámbitos completos previstos en los Planes.

2. El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

Artículo 257. ATRIBUCIONES

1. El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de la figura de planeamiento afectada.

Artículo 258. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación, en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- a) Movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera de los espacios que este PGO fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Jardinería de los espacios públicos.
- h) Elementos de mobiliario urbano que se consideran necesarios (banco, fuentes, papeleras).
- i) Señalización vial.
- j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA

Artículo 259. INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN

1. Cada una de las zonas edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento, está ordenada por los siguientes instrumentos:

- a) Definición Gráfica: Los planos de escala 1/1000 y 1/2000, contienen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas en que se divide el Suelo Urbano, que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.
- b) Definición Normativa: En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada Zona de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los Usos Pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona. En las Unidades de Actuación delimitadas en planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la de la Zona de Ordenanza que se le haya asignado.

2. Estas normas u Ordenanzas particulares se complementan con las contenidas en el Capítulo 6 del Título I, relativas a la Protección del Patrimonio Cultural.

Artículo 260. DIVISIÓN EN ZONAS

1. Los distintos núcleos del Suelo Urbano del Concejo de Teverga, se dividen en las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Interés Ambiental (IA.1 e IA.2)
- Según Alineaciones (SA)
- Conservación de la Ordenación Actual (CO.1 y CO.2)
- Residencial Colectivo (RC.1 y RC.2)
- Residencial Unifamiliar (RU.1 y RU.2)
- Industria (I.1, I.2 e I.3)
- Equipamientos y Servicios (EQ.1 y EQ.2)
- Espacios Libres (EL.1 y EL.2).

Sección 1. INTERÉS AMBIENTAL (IA)

Artículo 261. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del Suelo Urbano, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Calificación del Suelo Urbano.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial. Corresponde a ámbitos que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería o por constituir una unidad inseparable con el elemento o edificio que alberguen.

3. Algunas de las parcelas incluidas en este ámbito, soportan edificaciones catalogadas para su conservación, a las que se le aplicarán las Ordenanzas del Capítulo 6 del Título I, relativas a la Protección del Patrimonio Cultural.

4. Cuando parcelas de esta Zona figuren en ámbitos de Unidades de Actuación prevalecerán las condiciones expresamente señaladas para éstas últimas en su ficha correspondiente (Anexo 1 de estas Normas).

5. Se establecen dos grados: IA.1 e IA.2.

Artículo 262. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. Para IA.1 se considera agotada la edificabilidad con la edificación existente sujeta o no a conservación.

2. Para IA.2 la intensidad de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

3. Parcela mínima y número máximo de viviendas: La parcela mínima es la existente. No se permiten parcelaciones, únicamente se podrá dividir la finca existente para cumplir las obligaciones de cesión de espacios libres o zonas verdes cuando así figure en los Planos del PGO.

A efectos del cálculo del número máximo de viviendas se computará una vivienda por cada 2000 m² de parcela neta.

4. Superficie edificable máxima: 250 m²/vivienda. Se deducirá de la superficie total edificable la correspondiente a las edificaciones que se conserven.

5. Altura máxima de la edificación: 2 plantas y 7 m. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, de altura máxima 10 m, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m².

Artículo 263. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza
 - Categoría 1ª. En Categoría 2ª solamente se admitirán un máximo de 2 viviendas, como consecuencia de la reforma de edificaciones existentes.

b) Uso comercial.

- Categoría 1ª, solamente cuando esté vinculado al Uso de Servicios Hoteleros como actividad complementaria de éste.

c) Uso de oficina.

- Categoría 1ª en Situación 1ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

- Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

e) Uso servicios hoteleros.

- Modalidad 1:
- Nivel 1 en Situación 1ª.
- Niveles 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª.

f) Uso de reunión y recreo.

- Categorías 1ª y 2ª en Situación 2ª. Solamente cuando esté vinculado al Uso de Servicios hoteleros.

h) Uso deportivo.

- Categoría 1ª en Situaciones 3ª y 4ª.

i) Uso sanitario-asistencial.

- Categorías 1ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª. Cuando el uso sanitario-asistencial sea una actividad complementaria de una residencia de ancianos, no se considerará a ésta como establecimiento sanitario con internamiento.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 264. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Ordenación y composición: Solamente se admite la vivienda unifamiliar aislada o pareada. Cuando se trate de viviendas pareadas se introducirán cambios o rupturas de la composición y escala del edificio de forma que sin perder la unidad de la actuación, ésta refleje un fraccionamiento compositivo de sus fachadas en tramos de longitudes no superiores a 10-12 m.

3. Condiciones para las cubiertas:

- No se autoriza el empleo de cubiertas planas.
- No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.
- Se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta vinculado a la planta inferior. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.2 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
 - Se autorizarán cuerpos enrasados con la fachada exterior sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, y su tratamiento exterior será de iguales características que la de aquellos. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3.50 m. La suma de este tipo de frentes hacia una fachada no podrá superar el 20% de la longitud de la misma, pudiendo completar hasta el 30% de dicha longitud con buhardas del tipo definido en el apartado anterior.

4. Condiciones para las fachadas:

- No se autoriza la realización de terrazas en las fachadas principales, prohibiéndose los retranqueos que se sitúen en un plano más profundo que el definido por la cara interior del cerramiento de fachada.
- Se autoriza la realización de balcones y miradores, pero no de cuerpos volados cerrados.
- Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal para constituir el alero, debiendo realizarse éste con veracidad constructiva apoyado sobre el plano superior del forjado y mediante elementos sustentantes de madera o metálicos para pintar.
- Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.
- En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y

textura dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio. Sin embargo se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.

- f) Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate.
- g) La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

Sección 2. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES (SA)

Artículo 265. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Calificación del Suelo Urbano.

2. Se trata de una Zona de uso Global Residencial.

Artículo 266. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Altura máxima de la edificación: 3 plantas y 9.5 m. Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de ésta podrá elevarse hasta 1.5 m respecto a la rasante del terreno o acera, siendo en este caso la altura máxima permitida de 10 m.

3. Fondo edificable máximo: 12 m. Cuando el solar dé frente a más de una calle, a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo se medirá respecto a cualquiera y/o cada una de las calles. Determinada así la superficie edificable, se hará uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.

4. Ocupación máxima: No se establece. Únicamente se exigirá el cumplimiento de las condiciones higiénicas referidas a ventilación, iluminación, etc, establecidas en el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias.

5. Edificabilidad máxima: Será, en cada parcela, el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable máximo y ocupación máxima, anteriormente señalados. La edificabilidad resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y de las colindantes, aunque ello implique superar en algún punto los 12 m de fondo.

6. Parcela mínima: 200 m². Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de este PGO, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.

7. Frente mínimo: 10 m. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

8. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones señaladas en planos. No se permiten retranqueos respecto a dichas alineaciones.

9. Rasantes: Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

Artículo 267. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

- a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico de la Zona.
— Categorías 1ª y 2ª.
- b) Uso comercial.
— Hasta Categoría 3ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
— Categoría 4ª en Situaciones 2ª y 3ª.
- c) Uso de oficina.
— Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situación 2ª y 3ª
— Categoría 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.
- d) Uso de garaje-aparcamiento.
— Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª.
— Categoría 3ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª.
- e) Uso de industria.
— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

- Categoría 2ª en Situación 2ª.

f) Uso de servicios hoteleros.

- Modalidad 1:
— Nivel 1 en Situación 1ª.
— Niveles 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª.
— Modalidad 2:
— Situaciones 1ª y 3ª.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

h) Uso de reunión y recreo.

- Categorías 1ª y 2ª en Situación 1ª.
— Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

i) Uso educativo.

- Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situación 2ª.

j) Uso deportivo.

- Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

- Categorías 1ª y 3ª en Situaciones 1ª y 2ª.
— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

- Categoría 1ª en Situación 1ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 268. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Condiciones para las cubiertas:

- a) Se admite el uso de vivienda en planta bajo cubierta vinculado a viviendas de la planta inferior, excepto en los casos en los que resulte incompatible con los criterios de conservación que rijan para las edificaciones catalogadas.
- b) Se permite la construcción de cubiertas planas. En ese caso por encima de la altura máxima señalada sólo se permite la construcción de casetones o torres de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

3. Condiciones para las fachadas:

- a) El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria.
- b) Se autoriza la realización de balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas.
- c) Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor, para constituir el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 cm y proporcional a su longitud de vuelo.
- d) Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.
- e) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.
- f) Se recomienda el empleo de carpinterías de madera pintada o perfil metálico lacado.

Sección 3. CONSERVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ACTUAL (CO)

Artículo 269. DEFINICION

1. Comprende los Desarrollos Residenciales Consolidados que responden a una concepción unitaria de diseño.

2. Se establecen dos grados:

- a) En CO.1 se incluyen los desarrollos que constituyeron barriadas completas, ejecutadas según un Proyecto independiente del resto de la estructura urbana.
- b) En CO.2 se delimitan aquellos ámbitos ya consolidados por la edificación ejecutada por aplicación de un Plan o Estudio de Detalle más recientemente desarrollado.

Artículo 270. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. En ambos grados, el volumen edificable se considera agotado por coincidir con el ya edificado.

Artículo 271. CONDICIONES DE USO

- 1. La vivienda constituye el Uso Característico.
- 2. Se considerarán Compatibles los existentes a la entrada en vigor de este PGO que no hayan sido objeto de expediente por infracción urbanística.

3. A los locales existentes en planta baja se les aplicará el mismo régimen de Usos Compatibles señalado para la Zona de Ordenanza de Edificación Según Alineaciones (SA)

Artículo 272. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO

1. En los ámbitos de CO.1, al objeto de mejorar las condiciones de la urbanización o paliar posibles déficits de equipamientos y zonas libres, podrán redactarse, en desarrollo de este PGO, Planes Especiales que tomarán como ámbito mínimo el delimitado para cada una de las ordenaciones incluidas en esta Ordenanza.

2. Cuando se redactaran esos Planes Especiales, se tomará como aprovechamiento medio referido al ámbito de su UA el de 1.2 m³/m².

Sección 4. RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)

Artículo 273. DEFINICION

- 1. Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a vivienda colectiva, generalmente exentos en el interior de una parcela.
- 2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.
- 3. Se establecen dos grados: RC.1 y RC.2.
- 4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 274. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación, excepto cuando se trate de parcelas integradas en el ámbito de una Unidad de Actuación, en cuyo caso deberá cumplir las condiciones específicas de ésta.

- 2. Parcela mínima: 1000 m².
- 3. Frente mínimo: 20 m.
- 4. Altura máxima de la edificación:

- a) Para RC.1: 9.5 m y 3 plantas. Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de ésta podrá elevarse hasta 1.5 m. respecto a la rasante del terreno, siendo en este caso la altura máxima permitida de 10 m.
- b) Para RC.2: 7.5 m y 2 plantas. Se autoriza el uso de vivienda en planta bajo-cubierta. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, de altura máxima 10 m, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m².

En ambos casos, el cómputo del número de plantas y altura máxima de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

- 5. Ocupación máxima: El 40% medido sobre parcela neta.
- 6. Edificabilidad máxima:
 - a) Para RC.1: 0.8 m²/m² medidos sobre parcela neta.
 - b) Para RC.2: 0.6 m²/m² medidos sobre parcela neta. De la superficie edificada en planta bajo-cubierta computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1.5 m.
- 7. Retranqueos: 4 m.

El retranqueo se aplicará tanto sobre las alineaciones exteriores como sobre el resto de los linderos.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre

sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada sin interrupciones en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 25 m de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen en los Planos de este PGO, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 6 m, medidos respecto al eje del vial.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos o áreas de máximo movimiento de la edificación fijadas por este PGO.

9. Separación entre edificios: Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección.

Artículo 275. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen.

- a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.
 - Categoría 2^a.
- b) Uso comercial.
 - Categoría 1^a en Situaciones 1^a y 3^a.
- b) Uso de oficina.
 - Categoría 1^a en Situación 1^a.
 - Categoría 2^a en Situaciones 3^a y 5^a.
- c) Uso de garaje-aparcamiento.
 - Categorías 1^a y 2^a en Situaciones 3^a y 4^a.
- d) Uso de servicios hoteleros.
 - Modalidad 1:
 - Nivel 1 en Situación 1^a.
 - Nivel 2 en Situaciones 2^a y 3^a.
 - Modalidad 2:
 - Situaciones 1^a y 3^a.
 - Modalidad 3:
 - Nivel 1 en Situación 1^a.
 - Nivel 2 en Situación 3^a.
 - Modalidad 4:
 - Situación 3^a.
- e) Uso de reunión y recreo.
 - Categoría 1^a en Situación 3^a.
- f) Uso educativo.
 - Categoría 1^a en Situación 3^a.
- g) Uso deportivo.
 - Categoría 1^a en Situaciones 1^a y 4^a.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 276. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición:

- a) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle.
- b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada bloque.
- c) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc.; integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que

ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

- d) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

- a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.
- b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.
- c) Cuando se admite el uso de Vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.2 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
 - No se autoriza la construcción de terrazas en planta bajo-cubierta.

4. Condiciones para las fachadas:

- a) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, y adecuado para tal fin.
- b) No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.
- c) Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el Capítulo 1 del Título II.

Sección 5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Artículo 277. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.
3. Se establecen dos grados: RU.1 y RU.2.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 278. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

- a) Para RU.1: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 500 m².
- b) Para RU.2: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 1000 m².

Excepcionalmente, las fincas incluidas parcialmente en esta Zona de Ordenanza podrán edificarse con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas. La materialización del volumen edificable se realizará sobre la porción de la parcela calificada (RU.2), vinculando la superficie necesaria hasta cumplir la superficie mínima edificable, es decir 1000 m², computándose sobre ésta última los derechos edificatorios.

3. Frente mínimo:

- a) Para RU.1: 6 m.
- b) Para RU.2: 20 m.

Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

4. Altura máxima de la edificación: 7 m y 2 plantas. El cómputo del número de plantas y altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima:

- a) Para RU.1: No se establece.
- b) Para RU.2: 20% medido sobre parcela neta. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, la ocupación máxima de la nueva edificación podrá ser la del edificio sustituido aún superando el 20% establecido..

6. Edificabilidad máxima:

- a) Para RU.1: 0.50 m²/m² sobre parcela neta.
- b) Para RU.2: 0.30 m²/m² sobre parcela neta.

De la superficie edificada en planta bajo cubierta, computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1.50 m.

En ambos Grados, la superficie edificada de las construcciones auxiliares, se computará al 50%, no pudiendo superar éstas el 25% de la superficie construida de la edificación principal.

7. Retranqueos: 4 m a la alineación exterior si estuviera fijada 6 m al eje del vial público y 3 m al resto de los linderos. Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 40 m de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen alineaciones en los Planos de este PGO, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 3.50 m, medidos respecto al eje del vial.

La edificación auxiliar destinada al uso de garaje-aparcamiento, podrá situarse en línea con el cerramiento de la parcela.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos fijados por el PGO.

Artículo 279. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.
- Categoría 1ª.
- b) Uso de oficina.
- Categoría 1ª en Situación 1ª.
 - Categoría 2ª en Situación 5ª.
- c) Uso de garaje-aparcamiento.
- Categoría 1ª en Situación 1ª.
 - Categoría 2ª en Situación 2ª.
- d) Uso de industria.
- Categoría 1ª en Situación 1ª.
 - Categoría 2ª en Situación 3ª.
- e) Uso de servicios hoteleros:
- Modalidad 1:
 - Nivel 1 en Situación 1ª.
 - Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.
 - Modalidad 2:
 - Situaciones 1ª y 3ª.
 - Modalidad 3:
 - Nivel 1 en Situación 1ª.
 - Nivel 2 en Situación 3ª.
 - Modalidad 4:
 - Situación 3ª.
- f) Uso de reunión y recreo.
- Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.
- g) Uso educativo.
- Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

h) Uso deportivo.

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 3ª y 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 280. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y /o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y Composición:

a) En RU.1, se admite el empleo de cualquiera de las tipologías edificatorias, es decir, aislada, pareada y en hilera.

Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos viviendas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle. En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

Cada agrupación no superará un desarrollo máximo de 40 m en fachadas exteriores.

En proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de Detalle no se fija tamaño de parcela mínima, debiendo la ordenación cumplir la relación de una vivienda por cada quinientos metros cuadrados de parcela.

b) En RU.2 solamente se podrán construir edificaciones aisladas.

Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc.; integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en este PGO.

Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para Vivienda Unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima de 7 metros, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.

b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.

c) Se admite el uso de Vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:

— La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.20 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

— No se autoriza la construcción de terrazas en planta bajo-cubierta.

4. Condiciones para las fachadas:

a) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, y adecuado para tal fin.

b) No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.

c) Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

d) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

5. Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

Cuando excepcionalmente, en aquellas áreas de RU.1, que por su topografía o insuficiencia de vías aptas para el acceso rodado, se autorice la construcción de garajes fuera de las parcelas donde se encuentre la edificación residencial, los edificios exclusivos destinados a garaje-aparcamiento, tendrán una capacidad máxima para 6 vehículos y una superficie construida máxima de 120 m².

6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el Capítulo 1 del Título II. No obstante, dadas las especiales características topográficas de las áreas de Residencial Unifamiliar, se aplicarán además las siguientes condiciones:

a) La parcela dispondrá de un acceso directo desde un viario público, cuya calzada pavimentada tendrá un ancho mínimo de 4 m. A lo largo de la misma, y en todo el frente de la parcela se ejecutará una canaleta de recogida de aguas pluviales, de piezas prefabricadas de hormigón, o realizada in situ, de 30 cm de ancho mínimo y 15 cm de profundidad. El espacio comprendido entre el cerramiento de la parcela y dicha canaleta, se pavimentará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, bien como acera peatonal o bien mediante la compactación del terreno natural y vertido de una capa de grava de 10 cm de espesor, compactada.

b) El acceso a la parcela podrá, así mismo, realizarse a través de ramales en fondo de saco, de 50 m de longitud máxima y un ancho mínimo de calzada pavimentada de 3.00 m. Estos viales tendrán el carácter de calles particulares. La urbanización de los mismos cumplirán las condiciones señaladas en el apartado anterior, y no podrán dar servicio a más de cuatro viviendas, siendo necesaria la redacción y tramitación previa de un Estudio de Detalle.

c) En RU.1 podrá autorizarse la construcción de viviendas con acceso exclusivamente peatonal, cuando la edificación de las mismas se encuentre a una distancia no superior a 50 m, respecto de un vial público de las características señaladas en el apartado primero, y siempre que se resuelva adecuadamente el aparcamiento de vehículos en dicho vial, o se construyan las edificaciones auxiliares destinadas al uso de garaje-aparcamiento cumpliendo las condiciones establecidas.

Sección 6. INDUSTRIA (I)

Artículo 281. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción de edificaciones industriales.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Industrial

3. Se establecen dos grados:

a) I.1: Cuando las edificaciones son de tamaño medio y grande, con ocupación parcial del solar y retranqueada en todos sus linderos.

b) I.2: Cuando la actividad industrial se desarrolla en locales de pequeño tamaño, agrupados en manzanas y que pueden incluso compartir instalaciones y servicios en común.

Artículo 282. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

a) Para I.1: 1500 m². Queda expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a los mismos no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

b) Para I.2: No se fija superficie mínima de parcela, siendo edificables aquellas parcelas que permitan la construcción cumpliendo las demás condiciones señaladas en este Plan Genral. A efectos de parcelación y al objeto de su desarrollo mediante proyectos unitarios, se establece una parcela mínima de 2500 m².

3. Altura máxima de la edificación:

a) Para I.1: 9 m.

b) Para I.2: 7 m. Por encima de esa altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

4. Ocupación máxima:

a) Para I.1: 60% medido sobre parcela neta.

b) Para I.2: 80% medido sobre la parcela neta.

5. Edificabilidad máxima:

a) Para I.1 e I.2: 5 m²/m² sobre parcela neta (1.25 m²/m²).

En ambos casos, para su conversión en m²/m² se tomará como altura de planta 4 m.

6. Retranqueos:

a) Para I.1: 5 m en los frentes a viario y 3 m en los linderos laterales de la parcela. No obstante, cuando la edificación colindante sea ya medianera, o siempre que medie acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos podrán anularse adosando las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Para I.2: Se respetará el área de máximo movimiento de la edificación o alineaciones señaladas en los Planos del PGO o en el planeamiento de desarrollo.

7. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones obligatorias señaladas en los Planos del PGO, y en su defecto serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

Artículo 283. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería. Prohibido en todas las demás Categorías y Situaciones.

b) Uso comercial.

- Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.
- Categoría 5ª en Situaciones 2ª y 3ª.

c) Uso de oficina.

- Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

- Categoría 1ª en Situación 1ª.
- Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª.

e) Uso de industria. Constituye el Uso Característico. Deberá representar al menos el 70 % de la superficie total edificada en el ámbito de la manzana o del polígono, cuando se trate de promociones unitarias.

- Categoría 2ª en Situación 2ª.
- Categorías 3ª y 4ª en Situaciones 3ª y 4ª.

f) Uso de reunión y recreo.

- Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

g) Uso deportivo.

- Categoría 1ª en Situación 3ª.

h) Uso sanitario-asistencial.

- Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 284. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del Título II, para las edificaciones de uso industrial.

3. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 40 m de longitud, debiendo cumplir, en los casos excepcionales en que se supere esta dimensión, las condiciones señaladas en el Artículo 204 de estas Normas.

4. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen urbana adecuada al entorno, aunque sin renunciar a las calidades propias de los edificios destinados a usos terciarios.

Sección 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)

Artículo 285. DEFINICION

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Especial.

3. Se establecen dos grados:

a) En EQ.1 se incluyen aquellos equipamientos públicos o privados, tales como centros escolares, centros de salud, cívico-culturales etc., así como las instalaciones deportivas que requieren espacios cubiertos.

b) En EQ.2 se incluyen las instalaciones deportivas al aire libre, mercados públicos, ... sobre espacios de gran superficie, con o sin espectadores, que requieren una mínima proporción de locales cerrados.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 286. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación:

a) EQ.1: 10 m y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de esa altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

b) EQ.2: No se fija, debiendo justificarse según el carácter de la edificación y/o de la especialidad deportiva o actividades a de que se trate.

4. Ocupación máxima:

a) EQ.1: 50% medido sobre parcela neta.

b) EQ.2: 5% de la parcela bruta.

5. Edificabilidad máxima:

a) EQ.1: 1.00 m²/m² medidos sobre parcela neta.

b) EQ.2: 0.05 m²/m² medidos sobre parcela bruta.

6. Retranqueos: 4 m a la alineación oficial de fachada y 3 m al resto de los linderos. Para EQ.1, estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

Artículo 287. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Exclusivamente como complementaria al uso principal del edificio, a su servicio y destinada al personal que tenga que residir en él para su correcto funcionamiento.

b) Uso comercial.

- Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª. Cuando se trate de comercio especializado, relacionado con la actividad.
- Categoría 6ª en Situación 3ª.

c) Uso de oficina.

- Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª. Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

- Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª.
- Categoría 4ª en Situación 4ª.

e) Uso de industria.

- Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª, cuando se trate de usos relacionados con la actividad principal.

f) Uso de servicios hoteleros.

- Para EQ.1:
- Niveles 1, 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª. Sólo cuando se ligue directamente al uso principal: residencia de estudiantes, ancianos, o similares.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

h) Uso de reunión y recreo.

- Para EQ.1:
- Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.
- Categoría 4ª en Situación 4ª.
- Para EQ.2:
- Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

i) Uso educativo.

— Para EQ.1:

— Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

j) Uso deportivo.

— Para EQ.1:

— Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 3ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 3ª.

— Para EQ.2:

— Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 3ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

— Para EQ.1:

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

— Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 3ª.

— Para EQ.2:

— Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

— Para EQ.1:

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

— Categoría 2ª en Situación 2ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 288. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, en el caso de elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en instalaciones deportivas que pudieran destinarse a especialidades que requieran mayor altura libre en el interior de la edificación.

3. En las instalaciones al aire libre, encuadradas en EQ.2, los graderíos no computarán a efectos de la edificabilidad ni de la ocupación máxima.

4. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente que también evite el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

5. Las edificaciones existentes que superen las condiciones de intensidad de uso aquí establecidas, iglesias, centros parroquiales, etc, que se incluyen en esta Zona de Ordenanza, no tendrán la consideración de edificios fuera de ordenación. No obstante, no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida, ni que superen la altura máxima establecida.

6. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza de Residencial Colectivo (RC).

Sección 8. ESPACIOS LIBRES (EL)

Artículo 289. DEFINICION

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción sobre los espacios públicos libres, tales como parques, jardines, áreas de juego infantiles o autóctonos, etc.

2. Se establecen dos grados:

a) EL.1: Regula los usos y la construcción en superficies de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que se autoriza la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones, de titularidad mayoritariamente pública que tengan por objeto satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados compatibles con el principal.

b) EL.2: Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 290. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación: 1 planta y 3 m.

4. Ocupación máxima:

a) EL.1: 10%.

b) EL.2: 3%.

5. Edificabilidad máxima:

a) EL.1: 0.05 m²/m².

b) EL.2: 0.01 m²/m².

6. Retranqueos: Libres a cualquier linderero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre, tendrán una separación mínima entre sí de 50 m.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

Artículo 291. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

a) Uso comercial.

— Para EL.1: kioscos

b) Uso de reunión y recreo.

— Para EL.1:

— Categoría 1ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

c) Uso deportivo.

— Para EL.1:

— Categoría 1ª en Situación 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 292. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Para el grado EL.1, las construcciones en parques o zonas libres verdes, deberán responder al concepto de pabellón siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.

2. Desde los espacios libres se podrán establecer accesos a los edificios que los delimitan, siempre que para ello exista una banda pavimentada a lo largo de su fachada, de 3 m de ancho mínimo, que facilite el acceso peatonal y de vehículos de servicio o emergencia y, el acceso a la vivienda más lejana no se encuentre a más de 50 m del vial público.

3. Estacionamiento bajo espacios libres y viales:

a) En los espacios libres EL.1 y viales públicos podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización o concesión del Ayuntamiento.

b) La autorización municipal estará condicionada por la existencia real del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, estableciendo el compromiso de reconstruir la zona verde, o reparar las posibles pérdidas si se tratara de una zona consolidada, o de acondicionarla simultáneamente como tal, si así lo establecen estas Normas y no se hubiera aún realizado.

c) Si el aparcamiento o estacionamiento se efectuara en superficie, su superficie no superará el 20% de la superficie neta de la parcela.

d) Si el aparcamiento se construyera bajo rasante, no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela, reservando el resto de su superficie para plantaciones de árboles, etc. Su construcción se ajustará a las condiciones señaladas en los Artículos 188 a 195 de estas Normas.

e) En los casos en que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de

dichas zonas tendrá las condiciones establecidas en las NBE-CPI 96 y admitirá una sobrecarga de uso de 2000 kg/cm²

TITULO IV. SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. CLASIFICACIÓN, TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 293. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Este Plan General de Ordenación (PGO) clasifica como Suelo Urbanizable (SUR), aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes aconsejan sean objeto de urbanización. A su vez, pretende, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo urbano y dar satisfacción a las necesidades residenciales, industriales y de esparcimiento de la población.

Artículo 294. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 62 del TRLS y atendiendo a su situación geográfica respecto al Suelo Urbano, el SUR clasificado en este PGO se divide en dos tipos:

- Suelo Urbanizable Prioritario (SUR/P). Constituye este tipo de suelo aquel para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del periodo de vigencia de este Plan.
- Suelo Urbanizable no Prioritario (SUR/NP). Se incluyen en este tipo de Suelo Urbanizable los terrenos para los que no se prevé un plazo específico de ejecución, pero que constituyen una reserva de suelo para en el futuro lograr una ordenación coherente, ya que reúnen las cualidades óptimas para el desarrollo urbanístico, preservando los demás.

Artículo 295. RÉGIMEN JURÍDICO

1. El régimen jurídico del Suelo Urbanizable es el definido en los Artículos 15 a 18 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y en el Artículo 116 del TRLS.

Sección 2. DESARROLLO DEL PGO EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 296. DIVISIÓN EN SECTORES

1. Tal como establece el Artículo 62 del TRLS, para su desarrollo el Suelo Urbanizable se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los Planos de Clasificación del Suelo de este PGO.

2. En las fichas de condiciones particulares recopiladas en el Anexo 2, se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afectan al desarrollo de cada sector.

Artículo 297. SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

1. A efectos de lo señalado en el Artículo 62.b del TRLS en este PGO constituyen el Suelo Urbanizable Prioritario los siguientes sectores:

Denominación Uso Global Ámbito Aprovechamiento Medio
SUR-R-M-01 Residencial 7.100 m² 0,45 m²/m²

Artículo 298. SUBDIVISIÓN DE LOS SECTORES

Se anula este artículo.

Artículo 298 BIS . SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. El Sistema de Actuación será el fijado por este PGO para cada Sector, que no obstante podrá variar por causas justificadas a través del procedimiento regulado en el Artículo 151 del TRLS, para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. El Plan Parcial podrá modificar el sistema de actuación elegido en este PGO.

Artículo 298 TER . PLANES PARCIALES

1. El desarrollo del PGO en esta clase de Suelo se realizará mediante Planes Parciales tal como señala el Artículo 151 del TRLS. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 66 del TRLS, dichos Planes están subordinados jerárquicamente a este PGO.

2. La parcelación urbanística, urbanización y edificación en el SUR requieren la previa aprobación de un Plan Parcial (PP) que ordenará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el PGO o la división de los mismos previamente autorizada por el Ayuntamiento.

3. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en el Artículo 66 del TRLS y en los Artículos 43 a 46 del RP. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se estará a lo dispuesto en los Artículos 79 a 83 del citado TRLS.

4. Los Planes Parciales contendrán la documentación establecida en los Artículos 57 a 64 del RP. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular contendrán asimismo lo señalado en el Artículo 81 del TRLS.

5. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículo 84 y siguientes del TRLS, la competencia para la aprobación inicial, provisional y definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Teverga, requiriéndose informe no vinculante de la CUOTA. En cuanto a los plazos se estará, además, a lo dispuesto en el Artículo 4 del Real Decreto Ley 3/1980 .

Artículo 299. DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Para su ejecución, los Planes Parciales podrán establecer la división de su ámbito en Polígonos o Unidades de Actuación que delimitarán expresamente, señalando así mismo el sistema de actuación y los plazos para la urbanización y edificación que corresponda a cada una de ellas.

Artículo 300. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

2. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

3. En el Suelo Urbanizable Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística. Entre dichos usos no se incluye la vivienda en ninguna de sus categorías. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

4. En el Suelo Urbanizable No Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, podrán autorizarse los usos previstos para el Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola, a excepción del de vivienda.

Artículo 301. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, como consecuencia del desarrollo del SUR, los propietarios de los terrenos están obligados a:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para:
 - Viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - La ejecución de los sistemas generales adscritos al polígono, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el Plan Parcial.
 - Correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- Costear o ejecutar la urbanización del polígono o sector correspondiente en la forma y plazos fijados en el Plan Parcial.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial, o en su defecto, en la normativa urbanística, para edificar los solares.
- El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico en los términos previstos en el Artículo 119.2 del TRLS.

Artículo 302. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Artículo 159 del TRLS.

Artículo 303. DERECHO A EDIFICAR

1. El derecho a edificar en el SUR no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del PP, y se den los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan Parcial para Dotaciones y Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Artículo 304. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del PP cuando concurren, además de lo establecido en Artículo anterior, los siguientes requisitos:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales o generales.
- Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

Artículo 305. DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL

1. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, citadas en el Artículo anterior, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos b) y c) del Artículo anterior.

Artículo 306. PARCELACIÓN

1. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Sección 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUR PRIORITARIO**Artículo 307. DIVISIÓN EN SECTORES**

1. Dada la escasa superficie del Sector SUR-R-SM-01, se estima que el desarrollo del mismo debería realizarse mediante la tramitación y aprobación de un único Plan Parcial que comprenda la totalidad de su ámbito.

Artículo 308. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. En el ámbito del Sector SUR-R-SM-01, al menos el 30% del suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado.

Artículo 309. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo 2º del Título V del TRLS.

Sección 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUR NO PRIORITARIO**Artículo 310. SUELO URBANIZABLE NO PRIORITARIO**

1. Por deducción, constituye el Suelo Urbanizable No Prioritario los siguientes ámbitos:

Denominación	Uso Global	Ámbito Aprovechamiento Medio
SUR-I-V-02	Industrial	13 850 m ² 0.600 m ² / m ²
SUR-R-RE-03	Residencial	34 500 m ² 0.268 m ² / m ²
SUR-R-RI-04	Residencial	24 850 m ² 0.232 m ² / m ²
SUR-R-M-05	Residencial	31.800 m ² 0.3018 m ² / m ²

Artículo 311. DIVISIÓN EN SECTORES

1. Dada su superficie se estima que el desarrollo de cada ámbito del SUR No Prioritario debería realizarse mediante la delimitación de un único sector que comprenda la totalidad del mismo. No obstante se podrá llevar a cabo la subdivisión en

Sectores, que se realizará de oficio por el Ayuntamiento, a petición de los interesados que deberán representar al menos la titularidad del 51 % de la superficie propuesta como ámbito del Sector.

2. La delimitación de un sector dentro del SUR No Prioritario tendrá la entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del PGO. A estos efectos, se establecen las siguientes condiciones:

- La delimitación se realizará para el desarrollo de terrenos situados en el borde del Suelo y tendrá una superficie mínima de 1 ha.
- Justificación de la distribución equitativa de beneficios y cargas tal como establece la legislación urbanística vigente, ratificando el aprovechamiento medio señalado para el ámbito original o fijando en su caso el nuevo aprovechamiento que no podrá variar en más de un $\pm 15\%$ respecto a dicho aprovechamiento medio.
- Justificación de la parte proporcional adscrita al sector, de los sistemas locales y reservas para dotaciones y equipamientos públicos con arreglo a los estándares establecidos en el RP. En este sentido y al objeto de evitar un excesivo fraccionamiento de dichas reservas que anularía su funcionalidad, se podrán establecer reservas genéricas o de uso indefinido que cumplan en su conjunto los estándares señalados en el Anexo del RP.
- Se respetará el Uso Global establecido.

Artículo 312. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. Una vez delimitado el Sector, el desarrollo del mismo se realizará mediante Plan Parcial con arreglo a las condiciones señaladas para el SUR en la Sección 2 de este Capítulo.

Artículo 313. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo 2º del Título V del TRLS.

TITULO V. SUELO NO URBANIZABLE**CAPITULO I. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO****Sección 1. RÉGIMEN JURÍDICO****Artículo 314. DEFINICION**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), modificado por el RDL 4/00 , y 115 del TRLS, tienen la condición de Suelo no Urbanizable los terrenos siguientes:

- Los que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Los que se considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

2. Además, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 115.2 del TRLS, se clasifican como Suelo no Urbanizable los terrenos que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, que se delimitan como Núcleo Rural o se definen como Asentamientos Rurales en el Anexo 4 de estas Normas.

3. A los efectos de este PGO y en su ámbito de aplicación, por considerarse que en el mismo concurren uno o varios de los valores expresados en el número anterior, se clasifica como Suelo no Urbanizable el territorio para el que se señala esa condición en los Planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 315. DIVISIÓN

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del TRLS, el Suelo no Urbanizable del concejo de Teverga se divide en las siguientes Categorías:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.EP).
- Suelo no Urbanizable de Interés (SNU.II, SNU.I2 y SNU.I3).
- Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF).
- Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural (SNU.NR).

Artículo 316. DESTINO

1. El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias (LOADR) y en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario .

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 20 de la LRSV, los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establecen este PGO y el DLTR.

Sección 2. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 317. CLASES DE USOS

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

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 123 del TRLS, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, los usos en Suelo no Urbanizable pueden ser de las siguientes clases:

- a) Usos Permitidos
- b) Usos Autorizables
- c) Usos Incompatibles
- d) Usos Prohibidos

Artículo 318. USOS PERMITIDOS

1. Se consideran así los sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

Artículo 319. USOS AUTORIZABLES

1. Se considerarán así aquellos que con anterioridad a la licencia municipal requieren autorización previa, conforme al trámite previsto en el Artículo 132 del TRLS y 58 de estas Normas.

Artículo 319 BIS. USOS INCOMPATIBLES

Artículo nuevo:

1. Se considerarán así aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida, conforme a lo establecido en los Artículos 99 y 101 del TRLS y en el 5 de estas Normas Urbanísticas.

2. Con carácter general tendrán la consideración de uso incompatibles aquellas actividades que estando definidas en el Capítulo 2 de estas normas superen los umbrales establecidos en su regulación particular para ser autorizables.

Artículo 320. USOS PROHIBIDOS

1. Son aquellos usos que el presente Plan General imposibilita en el 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.

2. Con carácter general tendrán la consideración de uso prohibido aquellas actividades que se encuentran definidas en el Capítulo 2 de estas normas.

Artículo 320 BIS. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo nuevo:

1. A los efectos de este PGO, se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda o edificación forme parte de un núcleo rural.
- b) Que la vivienda o edificación forme parte de uno de los Asentamientos Rurales incluidos en Artículo 468 de estas Normas y se ajuste a las condiciones establecidas en el Artículo 480 de las mismas.
- c) Cuando la vivienda tenga la consideración de aislada o pareada, la capacidad edificatoria que corresponde a la parcela queda agotada debiendo quedar recogido este extremo, mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal.

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

Sección 3. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 321. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1. El desarrollo del Suelo no Urbanizable clasificado en este PGO podrá realizarse mediante Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los Artículos 67 y 68 del TRLS.

2. Asimismo podrán formularse Estudios de Implantación para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, incluidos en

estas Plan como autorizables en Suelo no Urbanizable, conforme a las determinaciones del Artículo 71 del TRLS. Se incluyen en este supuesto aquellos equipamientos de ámbito municipal para los que, por razones de centralidad, vinculación a un recurso específico o cualquier otra, no se considere oportuna su localización en las áreas delimitadas como Suelo Urbano o Urbanizable en este PGO.

3. Conforme a lo establecido en el Artículo 128 del TRLS, también deberá redactarse un Estudio de Implantación, previa obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, cuando se pretenda la instalación de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, no contempladas expresamente en este PGO.

Artículo 322. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN

1. En los Planos que se incluyen en la documentación gráfica de estas Plan General se señala un ámbito regulado a través de un Plan Especial, que es considerado como Planeamiento en Ejecución. En dicho ámbito serán de aplicación la ordenación y normas contenidas en el Plan Especial de Ordenación del Parque de la Prehistoria .

2. Dicho Plan tiene por objetivo principal dar acomodo urbanístico al desarrollo del Parque de la Prehistoria de Teverga, concebido como un equipamiento público, de ocio y didáctico que pretende desarrollar elementos expositivos relacionados con el patrimonio prehistórico regional.

A esos efectos, el Plan ordena su ámbito en las Zonas siguientes:

- a) Zona Expositiva, que recoge un ámbito de 149 180 m² al que se asigna la calificación de Suelo no Urbanizable de Interés Agrario.

Dicha zona se habilita para acoger la edificación que albergue los contenidos expositivos relacionados con el tema central del Parque y una amplia zona verde que se resuelve como un parque temático vinculado a esos contenidos.

De acuerdo a lo dispuesto en el Plan Especial, la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0.03 m²/m² al conjunto del ámbito de esa Zona

- b) Zona de Servicios, que recoge un ámbito de 52 572 m² al que se asigna la calificación de Suelo no Urbanizable de Interés Agrario.

Dicha zona se habilita para acoger los servicios básicos vinculados al Parque de la Prehistoria: edificaciones de carácter cultural o de ocio, edificaciones destinadas a albergar el área de administración, taquillas, cafetería, restaurante, tienda, etc, un área de aparcamiento y áreas recreativas y de juegos infantiles.

De acuerdo a lo dispuesto en el Plan Especial, la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0.02 m²/m² al conjunto del ámbito de esa Zona

- c) Zona de Conservación, que recoge un ámbito de 17 635 m² al que se asigna la calificación de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 323. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 200 del TRLS, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúan en los Núcleos Rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en Núcleo Rural.

2. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en Núcleo Rural se establecen formas de gestión tales que por aplicación voluntaria de las mismas se puedan obtener mediante cesión gratuita, los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres.

Artículo 324. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. El concejo de Teverga incluye dos espacios naturales protegidos declarados por el Principado de Asturias:

- a) El Monumento Natural de los Puertos de Marabio declarado por Decreto 41/2002 .
- b) El Monumento Natural Cueva Huerta, declarado por Decreto 41/2002 .

En el caso de actuaciones que afecten a los ámbitos así delimitados deberá atenderse a lo establecido en sus respectivos Decretos de declaración, especialmente en los Artículos 5 al 8 referidos en ambos casos al régimen de usos y a la evaluación de impacto.

2. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORN) prevé además la creación de otros dos espacios naturales protegidos: la ampliación hacia Teverga del Parque Natural de Somiedo y la declaración del Paisaje Protegido del Pico Caldoveiro, cuya declaración aún no se ha hecho legalmente efectiva. No obstante, ambos espacios figuran con los mismos límites como LICs de Montovo-La Mesa y Pico Caldoveiro, respectivamente, en la propuesta remitida a la Unión Europea para su incorporación a la Red Natura 2000. Además, han sido propuestos para su declaración como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA de Ubiña-La Mesa)

En consecuencia se considera de aplicación la protección preventiva que desarrolla el epígrafe 7.3 del PORN y se recoge en el Artículo 44 de estas Normas y las medidas de protección que puedan derivarse de la aplicación de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE.

3. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 4/1989 de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres y mismo número de la Ley 5/1991 de Protección de los Espacios Naturales, las determinaciones que se deriven de cualquiera de las disposiciones legales en materia de conservación de espacios naturales protegidos prevalecerán sobre lo contenido en éstas Normas.

Artículo 325. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considerará parcelación urbanística, según el Artículo 125 del TRLS, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En el SNU se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por el Ayuntamiento o los órganos competentes de la Administración del Principado de Asturias.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 125 del TRLS, fuera de los Núcleos Rurales gráficamente delimitados en el presente PGO se prohíben las parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable.

Artículo 326. SEGREGACIONES

1. 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:

- Cumplir las unidades mínimas de cultivo y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 29 de diciembre de 1983 y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

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.

2. A los efectos de lo anterior se considerarán como unidades mínimas de cultivo las establecidas en el Decreto 84/1992 o posteriores que lo sustituyan; para el caso del concejo de Teverga, las siguientes:

- Unidad mínima de cultivo agrícola: 7.000 m² (70 a).
- Unidad mínima de cultivo forestal: 100.000 m² (10 ha).

3. Cualquier división o segregación que no responda a lo establecido en este Artículo sólo tendrá efectos privados, considerándose a efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas como propiedad compartida de una sola finca, la original, indivisa.

4. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas en este Artículo no necesitarán licencia municipal, debiendo no obstante notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero competente en materia de Urbanismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas de disciplina que prevea la legislación vigente.

5. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener terreno de extensión igual o superior a lo que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal e informe previo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística.

6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 327. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

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

2. A los efectos del presente PGO, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:

- Actividades agrarias
- Actividades forestales
- Actividades extractivas
- Actividades industriales
- Equipamientos
- Servicios
- Infraestructuras
- Vivienda familiar
- Usos existentes

3. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos que a cada uno le corresponda de acuerdo a las Condiciones Particulares de cada Categoría del Suelo no Urbanizable que se presentan en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas.

4. Las actividades aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal que les fuera aplicable en función de la naturaleza de la actividad. Las clasificaciones, modalidades y niveles establecidos para cada uno de los usos y actividades considerados en estas Normas son complementarios a los procedentes de la normativa sectorial aplicable.

Sección 2. ACTIVIDADES AGRARIAS

Artículo 328. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio. Por su singularidad se han segregado de este epígrafe las actividades forestales.

2. A los efectos de este Plan, las actividades agrarias se clasifican en los tres grupos siguientes:

- Actividades agrícolas.
- Actividades ganaderas.
- Actividades de acuicultura.

Subsección 2A. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

Artículo 329. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales no maderables.

2. Por su diferente carácter las actividades agrícolas se segregan en los dos grupos siguientes:

- Cultivos bajo cubierta y viveros. Se consideran así los cultivos intensivos que requieren instalaciones específicas ajenas a la explotación tradicional.
- Actividades agrícolas tradicionales. Se consideran así todas las demás.

Artículo 330. DIVISIONES DE FINCAS

1. Se considera prohibida cualquier división de fincas que de lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo de 7.000 m² que, para el caso del concejo de Teverga se establece en el Decreto 84/92 del Principado de Asturias o a la que en su caso se establezca en los Proyectos de Concentración Parcelaria que se desarrollen.

2. La coexistencia de usos agrícolas distintos o la creación de nuevos huertos y pomaradas dentro de la misma unidad registral no supone variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación cumpliendo el tamaño mínimo establecido.

3. La separación de los diferentes usos agrícolas sin división de la finca matriz, tal y como se establece en el número anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de fábrica de ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo, debiendo limitarse éstos a seto vivo, empalizada o alambre.

Artículo 331. TRANSFORMACIONES DE USO DEL SUELO

1. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos o matorral que suponga tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en aquellos casos en que se prevea notable impacto ecológico o paisajístico.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORN) deberá tramitarse Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) para las actividades de mejora de pastos, entendiéndose como tales las encaminadas a la potenciación de pastizales mediante el arado y nueva siembra de terrenos con superficie superior a 3 ha y que supongan una alteración del medio físico existente.

3. Se someterán al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) los proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en los supuestos previstos en el Anexo I de la Ley 6/01 de Impacto Ambiental (LIA): grupo 1, puntos c y d, y grupo 9, punto a. Cuando no sea así, pero sean encuadrables en el Anexo II, el órgano competente se pronunciará sobre la necesidad o no de la EIA: grupo 1, puntos c y d.

Artículo 332. CONCENTRACIONES PARCELARIAS

1. Las concentraciones parcelarias constituyen actos sujetos a licencia municipal.
2. El epígrafe 7.2 del PORNIA determina la obligatoriedad de tramitar EPIA para las concentraciones parcelarias y dicha actividad figura en el Anexo II de la LIA. Por ello, el órgano que promueva el proyecto de concentración deberá solicitar informe del órgano competente en materia de impacto ambiental antes de la redacción del proyecto, debiendo éste pronunciarse sobre la necesidad de tramitar EIA o, en su defecto, EPIA.
3. Con carácter general, las nuevas concentraciones parcelarias deberán respetar los sistemas tradicionales de división parcelaria, procurando mantener en el interior de las parcelas agregadas parte del seto vivo o arbolado existente.

Artículo 333. FERTILIZACIÓN

1. En consonancia con las propuestas del Código de Buenas Prácticas Agrarias del Principado de Asturias se prohíbe la fertilización con abonos líquidos de origen animal, purines o lisieres, en los supuestos siguientes:
 - a) A menos de 50 m de fuentes, pozos o captaciones de agua.
 - b) En una franja de 10 m a ambos lados del alveo, tal y como se define éste en el Artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).
 - c) En terrenos de pendientes superiores al 20%.
 - d) En el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan y en una faja de 200 m de entorno a su perímetro.
 - f) En terrenos helados, nevados, inundados o con un grado de encharcamiento apreciable.
 - g) Cuando se prevean fuertes lluvias, especialmente en el caso de terrenos pendientes.

Artículo 334. APLICACIÓN DE PRODUCTOS PELIGROSOS

1. La utilización de forma masiva de productos potencialmente peligrosos para la fauna silvestre, especialmente venenos para el control de roedores y fitocidas, se considera actividad sujeta a licencia municipal y a la superación del trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNIA.

A tal fin, sin perjuicio de lo que pueda considerar el órgano competente en materia de impacto ambiental del Principado de Asturias, se entenderá que existe utilización masiva cuando el área de aplicación sea superior a 1 ha.

Artículo 335. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:
 - a) Con carácter general superficie máxima edificada de 150 m². Podrán autorizarse superficies mayores previa justificación de acuerdo con la naturaleza de la explotación, que en su caso podrá ser calificada como industria agraria.
 - b) Ocupación máxima de la edificación del 30% de la superficie de la parcela, computándose la totalidad de las edificaciones preexistentes si las hubiera pero no las instalaciones desmontables de producción vegetal: invernaderos y similares. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos y Asentamientos Rurales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del Artículo 475 de estas Normas.
 - c) Retranqueos de al menos 4 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (LODC).
 - d) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Artículo 443 de estas Normas.
2. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán dedicarse en exclusiva al almacenamiento de aperos, maquinaria, insumos y productos de la explotación. Sólo en el caso de explotaciones intensivas, cultivos bajo cubierta, viveros y similares, se admitirán locales destinados a la administración y guarda de la instalación, cuya necesidad deberá de justificarse debidamente.

Subsección 2B. ACTIVIDADES GANADERAS

Artículo 336. DEFINICIÓN

1. Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría, engorde o aprovechamiento de animales domésticos.
2. A los efectos de este Plan las actividades ganaderas se clasifican en los grupos siguientes:
 - a) Actividades ganaderas intensivas. Se considerarán así todas aquellas explotaciones que dispongan de instalaciones específicas de carácter industrial destinadas a la estabulación permanente o casi permanente del ganado: pasillos de alimentación, emparrillados, etc. En cualquier caso, se considerarán expresamente como intensivas las explotaciones lecheras con más de 30 cabezas y los cebaderos industriales de terneros. Igualmente, las cochineras con más de 10 cabezas, los gallineros con más de 50 gallinas y las explotaciones de más de 100 conejos.

- b) Actividades ganaderas extensivas y tradicionales. Se consideran así todas las restantes, debiendo acreditarse el empleo de terrenos comunales para el pastoreo o la disposición de al menos 0.5 ha/cabeza (5 000 m²) de terrenos propios o arrendados.

Artículo 337. CONDICIONES DE VERTIDO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

1. Las determinaciones relativas al almacenamiento de residuos ganaderos que aquí se desarrollan serán de obligado cumplimiento para todas aquellas instalaciones de nueva creación, así como para las que soliciten licencias de ampliación, mejora o reforma que superen los meros trabajos de mantenimiento o conservación de las actuales instalaciones. Dichas determinaciones no se considerarán de aplicación para el caso de las explotaciones ganaderas de equino, ovino, caprino, cerda, aves y conejos que se destinen principalmente al autoconsumo.

2. A los efectos de estas Normas se consideran dos sistemas de gestión de los residuos ganaderos:
 - a) Con manejo separativo de sólidos y líquidos. Las instalaciones cuentan con un depósito de almacenamiento para el estiércol seco y la cama vegetal del ganado. A éste, se conecta una fosa de almacenamiento de purines a donde drenan los lixiviados del estiércol.
 - b) Con manejo unitario de sólidos y líquidos. Es el habitual en explotaciones que utilizan sistemas sin cama, slats. Las instalaciones disponen de una canaleta en el interior del establo que recoge las deyecciones, orines y agua de limpieza para conducirlos de forma conjunta a una fosa. Este sistema da lugar a un único tipo de residuo, el estiércol líquido, purín o lisier, que se utiliza como fertilizante en forma líquida.

3. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma separativa deberán disponer de un depósito de almacenamiento de estiércol seco de obra, no permitiéndose su construcción mediante simple excavación. Dicho depósito estará dotado de una solera impermeabilizada y muros de altura adecuada a la capacidad de almacenamiento. La impermeabilización de la solera podrá lograrse mediante hormigones hidráulicos o láminas plásticas o asfálticas intercaladas en el hormigón. El depósito deberá dotarse de pendiente hacia unos canales que recogerán los lixiviados, reuniéndolos en un foso estanco.

Las dimensiones de ambos depósitos deberán ser tales que permitan el almacenamiento de los residuos durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 3 m³ por cabeza de ganado mayor, en el estercolero, y de 0.3 m³ por cabeza de ganado mayor en el foso. Tanto el estercolero como el pozo deberán estar cubiertos.

4. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma unitaria deberán disponer de una fosa o depósito de almacenamiento de purines completamente estanca y cubierta de forjado que evite la salida de malos olores. Su capacidad deberá ser tal que garantice el almacenamiento durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 4.5 m³ por cabeza de ganado mayor.

5. A los efectos del dimensionamiento de los depósitos se considera que una cabeza de vacuno adulto equivale a 0.7 cabezas de vacuno de 12 a 24 meses, 0.4 cabezas de vacuno de menos de 12 meses, 0.6 cabezas de caballo, 0.1 cabezas de ovino o caprino y 0.014 aves o conejos.

6. Las explotaciones ganaderas que dispongan de depósitos de ensilaje deberán dotar a éstos de un punto bajo de recogida de líquidos rezumantes que se dirigirá al foso de almacenamiento de lisieres.

7. En cualquier caso, todos los depósitos de almacenamiento de estiércol seco o fosas de lisieres deberán situarse fuera de las márgenes de los ríos u otros lugares donde el rebosamiento o filtración accidental pudiera verse directamente a los cursos de agua. Igualmente, se prohíbe la práctica aún frecuente de limpieza y lavado de cisternas y otros aperos en los cursos de agua o lugares próximos a los mismos.

Artículo 338. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. La nueva edificación vinculada a explotaciones ganaderas (establos) y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada Categoría de Suelo no Urbanizable.

2. Las edificaciones destinadas a albergar explotaciones ganaderas deberán ajustarse a los parámetros siguientes:
 - a) Cuando no superen los 150 m² de superficie edificada:
 - Retranqueos de al menos 4 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales, o según establezca la LODC
 - Ocupación máxima de la parcela del 30%, computadas las edificaciones preexistentes si las hubiera. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos y Asentamientos Rurales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del Artículo 475 de estas Normas.
 - b) Cuando superen los 150 m² de superficie edificada:
 - Retranqueos de al menos 10 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales, o según establezca la LODC
 - Parcela mínima de 5 000 m²

- c) Cumplimiento de las condiciones de vertido y tratamiento de residuos establecidas en el Artículo 339 de estas Normas.
- d) Cumplimiento de las distancias mínimas que se derivan de la correcta aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).
- e) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Artículo 445 de estas Normas.
- f) En el caso de instalaciones de cría o engorde de ganado de cerda, cumplimiento de las distancias mínimas que se establecen en el Real Decreto 324/00 .

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

4. En instalaciones de nueva planta se considera prohibido el uso residencial superpuesto con las instalaciones de estableción. No así, la presencia en la misma parcela de la vivienda agraria del titular de la explotación.

5. Las condiciones de edificación señaladas en este Artículo no serán de aplicación para el caso de las construcciones precarias destinadas al cobijo temporal de ganado en régimen extensivo: galpones, tal y como se definen éstos en el Artículo 341 de estas Normas.

Artículo 339. COBERTIZOS Y GALPONES

1. Como construcción vinculada a la ganadería extensiva se podrá autorizar la ejecución de galpones, considerando como tales las construcciones precarias, con cubierta y sin cerramiento o sólo con cerramiento parcial, que no afecte a la totalidad de su perímetro.

2. Dichas construcciones podrán autorizarse exclusivamente cuando su uso se limite a servir de cobijo al ganado en régimen extensivo, no pudiendo disponer de las fosas de purines y resto de instalaciones que actualmente caracterizan a los establos.

3. El titular deberá justificar adecuadamente la necesidad de la construcción, mediante acreditación de alta en la Seguridad Social Agraria y demostración de ser el titular de una cabaña ganadera con suficiente número de cabezas.

4. Cuando instalaciones de éste tipo se pretendan situar en las proximidades de otras edificaciones preexistentes, deberán tratarse como edificaciones ganaderas o auxiliares, siéndoles entonces de aplicación lo que al efecto se determine en estas Normas.

Artículo 340. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EXPLOTACIONES INTENSIVAS

1. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que garantice la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, al menos 0.2 ha/cabeza.

2. A los efectos de lo anterior, la vinculación del terreno podrá hacerse efectiva mediante justificación de la propiedad o mediante escrito en que otros propietarios o llevadores se comprometan a la utilización del estiércol como fertilizante de sus terrenos. En cualquier caso los terrenos vinculados deberán localizarse en el término municipal de Teverga o en los concejos limítrofes.

3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien, para calcular la que de todos modos se precise, se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto. Dichas instalaciones podrán ser depuradoras o plantas de compostaje.

4. La actividad de ganadería intensiva se sujetará a tramitación de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA, cuando se superen las capacidades siguientes:

- a) Ganado vacuno: 100 plazas
- b) Ganado ovino y caprino: 500 plazas
- c) Aves y conejos: 1.000 plazas
- d) Ganado de cerda: 25 plazas

El trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando se superen las capacidades que se establecen en el Anexo I de la LIA: grupo 1, punto e.

Artículo 341. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. Las nuevas explotaciones ganaderas que pretendan implantarse en el ámbito de cualquiera de los espacios naturales protegidos legalmente declarados en el concejo de Teverga deberán orientarse a las especies tradicionalmente aprovechadas: vacas, caballos, mulos, asnos, ovejas, cabras, cerdos, conejos y gallinas. La explotación ganadera de cualquier otra especie diferente de las arriba señaladas se considerará una actividad prohibida.

2. En consideración a la elevada carga contaminante de los residuos que genera, la dificultad para la eliminación de los mismos y su escasa implantación, se

consideran Uso Prohibido en todo el ámbito de los espacios naturales protegidos las actividades de ganadería intensiva de cualquier tipo.

La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios definidos como protegidos en el PORNA, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida por el Principado de Asturias al Ministerio de Medio Ambiente y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa .

Subsección 2C. ACTIVIDADES DE ACUICULTURA

Artículo 342. DEFINICION

1. Se considerarán actividades de acuicultura las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuáticos. Se entiende que quedan excluidas las actividades de pesca fluvial.

Artículo 343. RÉGIMEN DE USOS

1. Las piscifactorías u otras actividades de acuicultura intensiva deberán desarrollarse de acuerdo a lo que determine la legislación sectorial vigente, debiendo tomarse en especial consideración las disposiciones referidas a las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico contenidas en el TRLA, la Orden de 24 de enero de 1974 y la Resolución de 24 de octubre de 1974 que desarrolla la anterior.

2. La instalación de centros piscícolas se considera actividad sujeta a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de CUOTA tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TRLS y superación del trámite de EPIA.

El Estudio Preliminar de Impacto Ambiental deberá de analizar especialmente los efectos de las presas o azudes que se construyan, la posible reducción en el caudal de agua circulante aguas abajo de la instalación, los vertidos al cauce y la afectación a los valores naturales de la ribera. Dicho estudio deberá incluir planos de escala suficiente que señalen expresamente las obras de defensa de márgenes previstas, los sistemas de decantación, los puntos de vertido, etc.

3. La autorización de la actividad llevará aparejada la de las edificaciones que figuren en el proyecto de la instalación.

4. Sin perjuicio del resto de las disposiciones legislativas o reglamentarias que les fueran de aplicación, los centros de piscicultura que se pretendan construir en el ámbito del concejo de Teverga deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Todas las explotaciones deberán contar con una balsa de decantación para la eliminación de la fracción sedimentable de la materia orgánica en suspensión. Dichas balsas deberán dimensionarse en función del volumen de agua objeto de la concesión y tener una superficie de al menos el 10% de la superficie de las balsas de crianza. Para facilitar el vaciado, las balsas deberán estar construidas en material de fábrica. El diseño deberá procurar el mayor tiempo de retención posible de acuerdo a la superficie de la balsa. Para ello, la entrada y la salida del agua deberán situarse en los extremos opuestos de la balsa, debiendo disponerse tabiques intermedios y filtros que permitan aumentar la retención de la materia orgánica particulada y la sedimentación de la disuelta.
- b) Los lodos, residuos sólidos y semisólidos procedentes de la depuración y de la limpieza de las balsas de crianza y decantación, así como los eviscerados, cuando se aplicara esta técnica, deberán ser retirados, debiendo autorizarse el punto de vertido o su utilización como fertilizante por parte del Ayuntamiento.

Artículo 344. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. En consideración a la elevada carga contaminante de los residuos que vierten a los cauces públicos y la dificultad para la eliminación de los mismos, en los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación de este Plan se considerarán prohibidas las actividades de acuicultura en cualquiera de sus modalidades.

La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios definidos como protegidos en el PORNA, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida por el Principado de Asturias al Ministerio de Medio Ambiente y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa.

Sección 3. ACTIVIDADES FORESTALES

Subsección 3A. CONDICIONES GENERALES

Artículo 345. DEFINICION

1. Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales tal y como se definen en el Artículo 1 de la Ley de Montes y 4 de su Reglamento de desarrollo.

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

Artículo 346. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades forestales que se desarrollen en el concejo de Teverga deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en estas Normas Urbanísticas y en la planificación forestal que desarrollen el Ayuntamiento de Teverga o el órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias, tanto en lo relativo a las técnicas silvícolas empleadas como en lo referente a las especies objeto de plantación o aprovechamiento forestal.

Artículo 347. PLANIFICACIÓN FORESTAL

1. Los planes forestales que la Administración competente desarrolle dentro del ámbito de aplicación de este PGO deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las Categorías de suelo que se señalan en el Capítulo 4 de este Título.

Cualquier decisión planificatoria, planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de Montes de Utilidad Pública, planes de repoblación, proyectos de ordenación, etc. que adopte la Administración competente deberá ser informada previamente por el Ayuntamiento de Teverga.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN A deberá someterse a EPIA cualquier plan forestal que se desarrolle en el ámbito del concejo.

Artículo 348. RÉGIMEN PARCELARIO

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 84/1992 del Principado de Asturias, la unidad mínima de cultivo forestal en Teverga queda establecida en 100.000 m² (10 ha).

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas forestales que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el Artículo 44.1 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, se admite la segregación en beneficio de colindante cuando ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

Subsección 3B. PLANTACIONES Y REPOBLACIONES**Artículo 349. PRIMERAS REPOBLACIONES**

1. Se consideran primeras repoblaciones forestales las plantaciones en terrenos sujetos a uso agrícola o en terrenos forestales desarbolados, entendiéndose que tienen ese carácter aquellos con fracción de cabida cubierta inferior al 10%.

2. A los efectos de este Plan, se consideran dos tipos de repoblaciones forestales:

- a) Primeras repoblaciones con especies autóctonas, las que se realicen con alguna o varias de las especies que se señalan en el Anexo 7 de estas Normas.
- b) Primeras repoblaciones con especies alóctonas, las que se realicen con especies no recogidas en el citado Anexo.

3. De todas las posibles, se consideran acto sujeto a licencia urbanística exclusivamente las siguientes, que a grandes rasgos coinciden con las que de acuerdo al Decreto 1990/92 del Principado de Asturias requieren autorización previa del órgano competente en materia forestal:

- a) Primeras repoblaciones con especies autóctonas, que afecten a superficies superiores a la unidad mínima de cultivo forestal establecida: 10 ha.
- b) Primeras repoblaciones con especies alóctonas, con independencia de su superficie.

4. Las primeras repoblaciones con especies alóctonas se limitarán a las especies siguientes: pino gallego (*Pinus pinaster*), pino de Monterrey (*Pinus radiata*), pino silvestre (*Pinus sylvestris*), abeto de Douglas (*Pseudotsuga menziesii*) y roble americano (*Quercus rubra*). El empleo de cualquier otra especie sólo podrá autorizarse cuando se trata de plantaciones de ensayo proyectadas por los órganos forestales del Principado.

5. Los proyectos de primera repoblación deberán ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y en función de lo que para cada Categoría de suelo se disponga en el Capítulo 4 de este Título, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellos casos en que el uso sea calificado como Permitido.

6. Deberán someterse a EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN A los proyectos de primera repoblación con cualquier especie que afecten a superficies superiores a 10 ha.

7. Deberán someterse a EIA acorde a lo dispuesto en la LIA, los proyectos de primera repoblación que entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas cuando afecten a superficies de más de 50 ha.

Artículo 350. SEGUNDAS Y SUCESIVAS REPOBLACIONES

1. Se consideran segundas y sucesivas repoblaciones forestales las plantaciones que tengan por objeto reforzar o conservar masas forestales preexistentes, cuando tras el aprovechamiento no se pudiera garantizar la regeneración natural y sin que se pretenda la modificación de las especies que componen esa masa. A efectos

de este Plan tendrán ese mismo carácter los cambios de cultivo que se limiten a sustituir una especie alóctona por otra.

2. Se considera que dichas actuaciones no suponen un cambio de uso del terreno por lo que no se precisará licencia urbanística, debiendo sujetarse únicamente a lo dispuesto en la legislación vigente y a las condiciones relativas a retranqueos y técnicas de plantación establecidas en los Artículos 351 y 352 de estas Normas.

Artículo 351. RETRANQUEOS

1. Las plantaciones de arbolado mantendrán con respecto a los linderos de la propiedad los retranqueos que a continuación se señalan:

- a) Retranqueos a linderos con fincas desarboladas: 10 m.
- b) Retranqueos a linderos con fincas arboladas: 5 m.

2. Dichos retranqueos no serán de aplicación cuando se trate de plantaciones aisladas de frutales u ornamentales, debiendo garantizarse en ese caso únicamente que el vuelo del árbol no invada caminos o propiedades colindantes.

Artículo 352. TÉCNICAS DE PLANTACIÓN

1. En los terrenos forestales del concejo de Teverga quedan prohibidas las labores preparatorias del terreno o de desbroce que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo. Explícitamente se prohíben: la quema a manta, el acaballonado, el aterrazamiento y el decapado, siendo obligatorio el ahoyado manual en todos aquellos terrenos con pendiente superior al 30%.

Salvo que se trate de terrenos notoriamente llanos, las labores de subsolado se permitirán exclusivamente cuando se garantice suficiente discontinuidad en la arada.

2. La utilización de fitocidas como método para la eliminación de la vegetación en terrenos forestales constituye un acto sujeto a licencia que podrá ser denegado por el Ayuntamiento por razones ambientales debidamente justificadas. En cualquier caso, los proyectos que incluyan trabajos de ese tipo deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN A.

Subsección 3C. CAMBIOS DE USO**Artículo 353. CAMBIOS DEL CULTIVO FORESTAL**

1. A efectos de este Plan, se entenderá que existe cambio de cultivo cuando se proyecte la sustitución de la masa arbolada existente por otra de diferente carácter en cuanto al carácter autóctono o no de las especies que la componen. A los efectos de lo anterior se considerará que una masa es de especies autóctonas cuando estas representen más del 30% de la cabida cubierta.

2. Los cambios de cultivo de los terrenos forestales arbolados, se sujetarán a las condiciones siguientes:

- a) Se consideran prohibidos los cambios de cultivo que supongan la transformación total o parcial de masas de especies autóctonas en masas de especies alóctonas, considerándose como tal a estos efectos el castaño.
- b) Los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas de especies alóctonas por masas de especies autóctonas se tratarán como primeras repoblaciones.

Artículo 354. CAMBIO DE USO DE FORESTAL A AGRÍCOLA

1. La roturación de terrenos forestales y el cambio de uso de forestal a agrícola se considera acto sujeto a licencia con independencia de la superficie afectada, debiendo estar a lo dispuesto en el Decreto 1687/72 y a lo que se determine para cada Categoría de SNU en el Capítulo 4 de este Título.

2. En el ámbito del concejo de Teverga se considera un Uso Prohibido la transformación total o parcial de masas forestales de especies autóctonas en cultivo agrícola, considerando que se da ese caso siempre que el terreno presente una fracción de cabida cubierta superior al 10%.

3. Las solicitudes de roturación que se tramiten, aún cuando no afecten a terrenos arbolados, podrán ser denegadas siempre que se estime que no se trata de tierras técnica y económicamente aptas para el cultivo agrícola, por razones edáficas, de excesiva pendiente o de mala accesibilidad.

4. En virtud de lo previsto en el PORN A, deberá tramitarse EPIA siempre que la roturación afecte a ecosistemas amenazados o cuando, no siendo así, afecte a superficies mayores de 10 ha. A efectos de lo anterior, se considerarán ecosistemas amenazados los listados en el epígrafe 8.3 del PORN A y los recogidos como hábitats de interés comunitario en la Directiva 92/43/CEE.

De acuerdo a lo previsto en la LIA, el trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando la transformación afecte a superficies mayores de 100 ha y suponga la eliminación de cubierta vegetal arbolada o arbustiva (Anexo I: grupo 9, punto a).

Subsección 3D. APROVECHAMIENTOS**Artículo 355. APROVECHAMIENTOS MADEREROS**

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

- a) Tala para uso doméstico. Tendrán tal consideración los aprovechamientos efectuados por el propietario de la finca para uso propio que no excedan del volumen de 10 m³.
- b) Tala en entresaca. Tendrán tal consideración los aprovechamientos que mantengan en el rodal en explotación una densidad superior a los 150 pies/ha de ejemplares adultos o en buen estado de crecimiento, capaces de asegurar la supervivencia de la masa por regeneración natural.
- c) Tala a hecho o a matarrasa. Se considera así la tala cuando afecte a la totalidad de los ejemplares del rodal en explotación.

2. Se considerarán actos sujetos a licencia municipal los aprovechamientos madereros que se realicen mediante tala en entresaca o a hecho, excluyéndose únicamente la tala para uso doméstico en volumen inferior a 10 m³.

3. La solicitud de licencia deberá detallar suficientemente los aspectos siguientes:

- a) La localización del rodal a explotar representado sobre la cartografía de este Plan.
- b) La superficie del mismo.
- c) Las características de la masa, en cuanto a especies que la componen, estado de la misma, diámetros, alturas, etc.
- d) La cuantía del aprovechamiento y la técnica de tala a emplear.
- e) La forma de saca de la madera, detallando los viales a utilizar y el tipo de vehículos.
- f) En su caso, la construcción de vías para la saca: justificación de su necesidad, longitud y anchura de las mismas, pendiente, forma de ejecución, técnicas de restauración propuestas y plazos, etc.

4. La tala a hecho podrá ser autorizada exclusivamente cuando se trate de especies no autóctonas o de castaño (*Castanea sativa*). En el caso de especies autóctonas diferentes del castaño el aprovechamiento deberá realizarse mediante tala en entresaca y previo señalamiento por parte del órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias.

5. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN, deberá someterse a EPIA el aprovechamiento de masas forestales autóctonas que exceda de 50 m² y no se realice al amparo de Planes de Ordenación de Montes. Igualmente, los aprovechamientos de cualquier entidad que afecten a ecosistemas amenazados, considerando como tales los listados en el epígrafe 8.3 del PORN y los recogidos como hábitats de interés comunitario en la Directiva 92/43/CEE.

6. La autorización para tala no supone la autorización para roturación y cambio de uso de forestal a agrícola, que debe ser objeto de licencia independiente de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 354 de estas Normas.

Artículo 356. SACA DE MADERA

1. Las empresas y particulares que realicen trabajos forestales en el ámbito del concejo de Teverga deberán mantener en todo momento las pistas y fajas auxiliares de éstas libres de cualquier obstáculo que impida el tránsito, así como de restos combustibles o desperdicios de cualquier tipo.

2. Las pistas forestales y caminos públicos empleados para la saca de la madera deberán ser restaurados por el contratista en el plazo de dos meses desde el final de la saca, debiendo quedar en el mismo estado en que se encontraban al inicio de los trabajos.

A tal fin el Ayuntamiento de Teverga podrá imponer los avales económicos que considere necesarios. Dichos avales podrán determinarse mediante Ordenanza o calcularse motivadamente en el momento del otorgamiento de la licencia.

3. Cuando para la extracción de la madera, ya sea en montes públicos o privados, fuera necesaria la construcción de vías de saca, éstas deberán ejecutarse de acuerdo a las condiciones aquí recogidas:

- a) Pendiente inferior al 30% en todo su trazado.
- b) Anchura inferior a 3 m.
- c) Restauración en el plazo máximo de un año desde el final de la saca, mediante plantación y restitución de la tierra de cabeza previamente acopiada en las márgenes de la vía.

4. Cuando se pretenda que dichas vías de saca tengan carácter permanente, con vistas a su posterior reutilización, deberán ser consideradas pistas forestales y someterse a los trámites que para este tipo de viales se establecen en el Artículo 409 de estas Normas o en el resto de disposiciones legales vigentes.

Subsección 3E. OBRAS

Artículo 357. CERRAMIENTOS

1. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta prohibición los cerramientos para la protección de áreas de repoblación, los enclavados y los pastizales debidamente autorizados.

Artículo 358. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Como edificaciones vinculadas al uso forestal, se consideran únicamente las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, así como casetas de refugio de guardas rurales, para las cuales se establecerán las condiciones en la propia autorización.

Sección 4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 359. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades extractivas todas aquellas relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

Explícitamente se incluyen en este grupo todas las actividades reguladas por la Ley 22/73 de Minas y demás legislación complementaria a ésta. Asimismo, se incluyen las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la Ley de Minas, tal y como se definen en el párrafo 4, Artículo 1, del Reglamento de Minas.

2. Las actividades extractivas se clasifican como sigue:

- a) Canteras.
- b) Aprovechamientos de aguas minerales y termales.
- c) Minas.
- d) Actividades extractivas sin clasificar.

3. Con independencia de que la explotación vaya acompañada de instalaciones para la transformación, se consideran canteras las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección A.

4. Se consideran aguas minerales y termales, aquellos recursos de la Sección B así definidos en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

5. Con independencia de que las labores mineras se realicen en galería o a cielo abierto, se consideran minas las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección C, es decir, todos los demás, incluidos aquellos de interés energético clasificados por la Ley 54/80, de modificación de la Ley de Minas en la Sección D.

Igualmente se consideran incluidos aquellos recursos de la Sección B definidos como estructuras subterráneas y yacimientos resultantes de operaciones mineras, tal y como se definen en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

6. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación se consideran actividades extractivas sin clasificar las no reguladas por la Ley de Minas, es decir, la extracción ocasional y de escasa importancia realizada por el propietario del terreno para su exclusivo uso y sin necesidad de aplicación de técnica minera. Se entenderá que existe técnica minera en todos aquellos supuestos de aprovechamientos minerales que recoge el párrafo 4 del Artículo 1 del Reglamento de Minas.

Artículo 360. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a la regulación que desarrolla la Ley de Minas y el resto de normativa aplicable en el sector.

2. La clasificación que se realice de las industrias extractivas para la correcta aplicación de este Plan se realizará a partir de la clasificación en las Secciones A, B, C y D que previamente haga del recurso el órgano competente en materia de minas.

3. Se considera prohibida cualquier actividad de las definidas en el Artículo 359 de estas Normas como canteras o minas. La actividad extractiva, por tanto, se limita a los aprovechamientos de aguas minerales y termales y las actividades extractivas sin clasificar.

Artículo 361. APROVECHAMIENTOS DE AGUAS MINERALES O TERMALES

1. Las actividades extractivas definidas en estas Normas como aprovechamientos de aguas minerales o termales están sujetas a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de la CUOTA, tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TRLS y superación del trámite de EIA.

2. La solicitud de la licencia urbanística deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- a) Proyecto redactado por facultativo competente y visado de acuerdo con lo que determine la normativa vigente en materia de minas.
- b) Estudio de Impacto Ambiental, que deberá valorar especialmente la incidencia sobre la vegetación y fauna existente, sobre la estabilidad de los terrenos, sobre el régimen de las aguas y el impacto visual o paisajístico, incluyendo medidas correctoras de los posibles impactos.
- c) Cálculo de existencias y estudio de mercado que demuestre la viabilidad de la explotación para un periodo mínimo de 10 años, pudiendo denegarse la licencia en caso contrario.

- d) Estudio de accesibilidad suficientemente detallado, que refleje los viales por los que se realizará el acceso a la explotación.

Artículo 362. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS SIN CLASIFICAR

1. Las actividades extractivas sin clasificar se someterán exclusivamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, que podrá ser denegada por el Ayuntamiento cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales, aun en aquellos casos en que la actividad venga calificada como Uso Permitido en alguna de las categorías de SNU definidas.

2. La solicitud de licencia se acompañará de documentación acerca de:
- La localización y propiedad de los terrenos.
 - La cubierta vegetal existente sobre el área de excavación.
 - La cuantía del aprovechamiento y el uso que se va a dar a los materiales.
 - La técnica de extracción a emplear y los viales y medios que se utilizarán para el transporte.

Artículo 363. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las competencias del Artículo 116 de la Ley de Minas se entienden sin perjuicio de las competencias municipales y autonómicas en la Ordenación del Territorio respecto a las edificaciones precisas para la instalación, que deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente. Por ello, cuando se requiera la construcción de edificaciones destinadas a administración, transformación, almacenamiento, guarda o cualesquiera otra similar, se requerirá la tramitación de la licencia urbanística de dichas construcciones.

Artículo 364. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. En los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación de este Plan se consideran prohibidas las actividades extractivas, exceptuándose únicamente las actividades sin clasificar, que podrán ser autorizadas cuando formen parte de proyectos de construcción de caminos o pistas forestales de especial utilidad pública y se justifique suficientemente la nula incidencia ambiental.

La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios considerados en el PORN, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida a la Unión Europea y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa.

Sección 5. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Artículo 365. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industriales las actividades y establecimientos relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento mayorista, el transporte y la distribución.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, se establecen los siguientes grupos de actividades industriales:

- Industrias vinculadas al medio rural.
- Depósitos al aire libre.
- Industrias transformadoras.
- Industrias energéticas.

Artículo 366. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades industriales aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal vigente que les fuera de aplicación en función de la naturaleza de su actividad y especialmente a las determinaciones que se derivaran de la aplicación del RAMINP si la actividad estuviera calificada, tramitándose EIA o EPIA siempre que lo exija la normativa vigente o se determine por el Ayuntamiento mediante acuerdo motivado.

2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como industriales se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. Habida cuenta de la posible incidencia ambiental, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal para cualquier tipo de actividad industrial por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellas Categorías de suelo en que hubieran recibido la consideración de Uso Permitido.

4. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m² se considerarán compatibles con cualquier uso principal de la edificación.

5. Las actividades que estuvieran actualmente en funcionamiento no se considerarán fuera de ordenación, pero deberán acomodarse a las condiciones que les fueran aplicables de estas Normas.

Subsección 5A. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 367. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural todas aquellas que, a pesar de su carácter netamente industrial, deban situarse en el Suelo No Urbanizable por la naturaleza de su actividad, bien por dar servicio directo a la población rural y requerir localizaciones próximas a ésta, bien por utilizar materias primas procedentes del mundo rural y requerir localizaciones próximas a la fuente de dichas materias.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural las siguientes instalaciones y actividades:

- Los talleres artesanales: pequeños establecimientos destinados a la realización de actividades de producción, o transformación de bienes realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series y no entrañan molestias a la población local más cercana.
- Los talleres de reparación de vehículos o maquinaria agraria.
- Depósitos y almacenes de mercancías e insumos agrarios: Establecimientos de distribución, con ámbitos iguales o inferiores al municipal, de productos.
- Industrias vinculadas a la producción local: pequeñas industrias de transformación que utilicen fundamentalmente materias primas agrarias de origen local.

Artículo 368. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES

1. Tendrán la consideración de talleres artesanales las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el Artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:

- Que la actividad desarrollada en ellas sea de carácter preferentemente manual o cuando menos individualizada, sin perjuicio de la utilización de utillaje o maquinaria auxiliar.
- Que la superficie edificada vinculada no supere los 250 m².

2. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el Artículo 369 o 371 de estas Normas, según el tipo de actividad.

3. Será autorizable la implantación en edificaciones auxiliares vinculadas a la vivienda, en la planta baja de ésta o en edificaciones independientes. Cuando se trate de edificaciones independientes, las condiciones de la edificación serán las determinadas en el Artículo 443 de estas Normas.

Artículo 369. CONDICIONES PARTICULARES DEL RESTO DE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

1. La superficie edificada al servicio de las instalaciones deberá ser inferior a 600 m², superficies superiores llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el Artículo 373 de estas Normas.

En el caso de los talleres de reparación de vehículos o maquinaria, la superficie edificada se limita a 250 m². Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.

2. Con carácter general las instalaciones deberán de situarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación ajena a la instalación, distancia que podrá reducirse exclusivamente cuando exista autorización expresa de los colindantes y no se incumplan con ello las prescripciones aplicables de acuerdo al RAMINP.

3. Los retranqueos a linderos deberán ser de al menos 6 m, debiendo instalarse pantallas vegetales cuando de acuerdo al criterio del Ayuntamiento y a la naturaleza de la actividad fueran esperables impactos visuales significativos.

4. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

5. Cuando el desarrollo de la actividad no requiera superficies edificadas superiores a los 250 m², el Ayuntamiento, valorando la naturaleza de la actividad, podrá autorizar la implantación en Núcleos Rurales en las condiciones que se determinen para esa Categoría de Suelo no Urbanizable.

Subsección 5B. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

Artículo 370. DEFINICION

1. A efectos de este Plan, se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales de diversos tipos, sin edificación ni actividad comercial o industrial.

Artículo 371. CONDICIONES GENERALES

1. Los depósitos al aire libre deberán respetarse las condiciones siguientes:

- a) Los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento del depósito.
- b) Altura del depósito inferior a 3 m, que podrán ampliarse a 5 m cuando se demuestre el nulo impacto sobre el paisaje o la ausencia de perjuicios a terceros.
- c) Espacio para el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
- d) Distancias mínimas que establezca el RAMINP en razón de la naturaleza de los materiales depositados.

Subsección 5C. INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS

Artículo 372. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industrias transformadoras todas las que se señalan a continuación:

- a) Las actividades industriales sin relación directa o de servicio con el medio rural.
- b) Todas aquellas de cualquier tipo que superen los 600 m² de superficie construida.
- c) Las plantas de tratamiento de residuos, que se clasifican como sigue:
 - c1) Instalaciones para el tratamiento de vehículos fuera de uso (VFU).
 - c2) Instalaciones para el tratamiento de residuos no peligrosos.
 - c3) Instalaciones para el tratamiento de residuos peligrosos.

Artículo 373. CONDICIONES GENERALES

1. Su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable, por lo que su instalación en esta clase de Suelo sólo será posible cuando, de acuerdo al RAMINP, requieran una distancia a núcleos de población imposible su instalación en el Suelo Urbano o Urbanizable

2. Para su instalación se estará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable, debiendo tramitarse Plan Especial con las determinaciones que señalen el Ayuntamiento o el órgano competente del Principado de Asturias y, al menos, las siguientes:

- a) Justificación de la necesidad de emplazamiento y de la imposibilidad de su localización en Suelo Urbano o Urbanizable.
- b) Información pormenorizada de los usos actuales del área de implantación.
- c) Estudio de accesos y aparcamientos.
- d) Análisis de la incidencia sobre las infraestructuras de servicios básicos: abastecimiento de aguas, electricidad y saneamiento.
- e) Vertidos generados y tratamiento de los mismos.
- f) Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental si lo requiere la legislación vigente.
- g) Estudio financiero y programación.

Artículo 374. CONDICIONES PARTICULARES DE INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE VFU

1. Sin perjuicio de las determinaciones sectoriales que le sean de aplicación, en el ámbito de aplicación de este Plan, las instalaciones para el tratamiento de VFU deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en el Artículo anterior, las siguientes:

- a) La instalación deberá solucionar dentro de la misma parcela las tareas de recepción, descontaminación, desmontaje y almacenamiento de los VFU.
- b) La zona de recepción de VFU deberá contar con un pavimento impermeabilizado y resistente a la contaminación del suelo.
- c) La zona de descontaminación y desmontaje deberá estar convenientemente impermeabilizada y preparada para evitar derrames de sustancias, contando con recipientes adecuados para almacenar los diferentes fluidos y materiales resultantes.
- d) En la zona de almacenamiento no se permitirán acumulaciones de vehículos superiores a tres unidades o 3 m de altura.
- e) Se guardarán los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento de las áreas de depósito al aire libre.

Artículo 375. CONDICIONES PARTICULARES DE INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS

1. Tendrán esta consideración las instalaciones cuya finalidad sea la gestión, tal y como ésta se define en el Artículo 3 de la Ley 10/1998, de residuos no incluidos en el Anexo II del Real Decreto 952/1997: residuos de construcción y demolición, biodegradables, envases y embalajes, etc.

2. Para la implantación de este tipo de instalaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable y en el

Artículo 373 de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales, paisajísticas o sociales debidamente justificadas.

Artículo 376. CONDICIONES PARTICULARES DE INSTALACIONES PARA TRATAMIENTO DE RESIDUOS PELIGROSOS

1. Tendrán esta consideración aquellas instalaciones cuya finalidad sea la gestión de residuos incluidos en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido.

2. Las instalaciones para tratamiento de residuos peligrosos tendrán la consideración de Uso Prohibido en la totalidad del concejo.

Subsección 5D. INDUSTRIAS ENERGÉTICAS

Artículo 377. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industrias energéticas todas aquellas instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, las Industrias Energéticas se clasifican en:

- a) Minicentrales hidroeléctricas.
- b) Otras industrias energéticas.

Artículo 378. MINICENTRALES HIDROELÉCTRICAS

1. A los efectos de este Plan, se consideran minicentrales hidroeléctricas aquellas instalaciones hidráulicas de producción de energía con potencia nominal no superior a 5.000 kVA, tal y como se definen y regulan en el Real Decreto 916/1985

2. Las minicentrales hidroeléctricas se regularán de acuerdo a la normativa sectorial vigente, debiendo superar el trámite de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN y el Artículo 43 de estas Normas, y requiriéndose la aprobación de la CUOTA.

3. En cualquier caso tendrán la consideración de Uso Prohibido en cualquiera de los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación de este Plan. La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios considerados en el PORN, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida por el Principado de Asturias al Ministerio de Medio Ambiente y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa.

Artículo 379. OTRAS INDUSTRIAS ENERGÉTICAS

1. El resto de las posibles industrias de producción de energía tendrá la consideración de Uso Prohibido en la totalidad del ámbito de aplicación de este Plan.

Sección 6. EQUIPAMIENTOS

Artículo 380. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran equipamientos el conjunto de instalaciones sin carácter de actividad económica al servicio de las necesidades colectivas de la población, tanto en sus aspectos culturales, como deportivos, religiosos, de ocio, de relación, etc.

- 2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos de equipamiento:
 - a) Equipamientos de ámbito local.
 - b) Equipamientos de ámbito de servicio superior al local.
 - c) Equipamientos de ocio al aire libre.
 - d) Equipamientos especiales.

Artículo 381. CONDICIONES GENERALES

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como equipamientos se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

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

4. Los equipamientos públicos existentes conservarán su carácter público aún cuando puedan cambiar de uso con arreglo a las condiciones establecidas en el Capítulo 4 de este Título para cada Categoría de Suelo no Urbanizable.

5. Los suelos de propiedad pública existente en el ámbito de los Núcleos Rurales deberán permanecer preferentemente como áreas libres de edificación al servicio de la colectividad, siendo autorizable la edificación exclusivamente cuando se trate del desarrollo de equipamientos públicos.

Subsección 6A. EQUIPAMIENTOS DE ÁMBITO LOCAL

Artículo 382. DEFINICION

1. Se consideran así las instalaciones deportivas, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, recintos feriales o mercados de ganado, por ejemplo, al servicio directo de la población asentada en el entorno rural inmediato y por tanto con un ámbito espacial de influencia limitado y concreto.

ARTICULO 383. CONDICIONES GENERALES

1. Los nuevos equipamientos deberán situarse preferentemente en el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan, debiendo procurarse la utilización de edificaciones preexistentes de valor arquitectónico cuando las hubiera.

2. La implantación fuera de los ámbitos delimitados como Núcleo Rural se dirigirá preferentemente hacia las edificaciones preexistentes cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización, atendiendo a las condiciones particulares que se establecen para cada una de las Categorías de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas. Deberá justificarse adecuadamente la necesidad del emplazamiento específico seleccionado mediante la redacción y tramitación del correspondiente Estudio de Implantación acorde con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TRLRJ).

3. Los equipamientos dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.

4. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definen en el Capítulo 3 de este Título.

5. Para los equipamientos de ámbito de servicio superior al local se estará a lo dispuesto en los Artículos 384 y 385 de estas Normas.

Subsección 6B. EQUIPAMIENTOS DE ÁMBITO SUPERIOR AL LOCAL

Artículo 384. DEFINICION

1. Se consideran así instalaciones y actividades idénticas a las tratadas en los Artículos anteriores, pero cuyo ámbito de servicio trasciende más allá del ámbito local, abarcando parte sustancial del municipio o superando los límites administrativos del mismo.

Artículo 385. CONDICIONES GENERALES

1. Por desbordar las necesidades de la población local no se consideran usos compatibles con el Suelo no Urbanizable, por lo que su desarrollo deberá dirigirse a las clases de Suelo Urbano o Urbanizable delimitados en este Plan.

2. Cuando se tratara de instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, deberá seguirse el procedimiento reglado en el Artículo 128 del TRLRJ, debiendo tramitarse el correspondiente Estudio de Implantación acorde con lo dispuesto en el Artículo 90 de citado Decreto.

Subsección 6C. EQUIPAMIENTOS DE OCIO AL AIRE LIBRE

Artículo 386. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran así las instalaciones recreativas o deportivas que se desarrollen sobre grandes espacios abiertos.

2. A los efectos de este Plan tendrán tal consideración:

- a) Las áreas de recreo: instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc.
- b) Las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre: para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones necesarias al servicio de las mismas.

Artículo 387. CONDICIONES GENERALES

1. Aún cuando la instalación de nuevas áreas de recreo sea considerada un Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales que se justifiquen debidamente.

El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos.

En el ámbito de los Núcleos Rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbaniza-

ción en las que predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

2. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre tendrán la consideración de Uso Autorizable, sin más tramitación que la que de ello se derive.

Subsección 6D. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 388. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran equipamientos especiales aquellos que por razones sanitarias, de seguridad o de accesibilidad deban situarse fuera de las áreas urbanas aún cuando no sean estrictamente de uso rural.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Equipamientos Especiales las siguientes instalaciones y actividades:

- a) Mataderos.
- b) Cementerios.
- c) Vertederos.

Artículo 389. MATADEROS

1. Su instalación será posible exclusivamente mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del TRLRJ, debiendo ser su ámbito de servicio, al menos, municipal.

Artículo 390. CEMENTERIOS

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

2. No se permitirán nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor de 40 m, salvo informe favorable del órgano competente en la materia.

3. Los cementerios de nueva implantación o la ampliación de uno parroquial a mayor ámbito de uso, deberán sujetarse a su legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y normas complementarias a éste, y a las determinaciones del RAMINP. En cualquier caso, la nueva implantación deberá realizarse mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del TRLRJ.

Artículo 391. VERTEDEROS

1. Se consideran así los depósitos de residuos urbanos o municipales de acuerdo con la definición que de éstos realiza el Artículo 3 de la Ley 10/1998 de Residuos. Explícitamente se excluyen las instalaciones para almacenamiento o tratamiento de residuos peligrosos, considerando así los relacionados en el Real Decreto 952/1997 o posteriores que lo sustituyan.

2. Podrán autorizarse exclusivamente vertederos de tierras, áridos y escombros de obra inertes, actividad que se considera sujeta a licencia urbanística y que podrá denegarse por razones ambientales o paisajísticas.

3. La creación de los citados vertederos se realizará de acuerdo a las condiciones que se detallan en la licencia, que procurarán:

- a) Dirigir los vertidos hacia canteras abandonadas o áreas degradadas en las que el relleno suponga beneficio paisajístico.
- b) Determinar las condiciones para la restauración del vertedero tras el cese de la actividad, mediante perfilado de los taludes, construcción de bermas, si se considerara necesario, restitución de tierras fértiles y posterior revegetación.
- c) Determinar el plazo máximo para la actividad de vertido, transcurrido el cual, será obligada la restauración en las condiciones que se hubieran determinado y la clausura.

Sección 7. SERVICIOS

Artículo 392. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran servicios los establecimientos e instalaciones comerciales de uso público destinados a ofrecer prestaciones a la población local o visitante.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos:

- a) Servicios comerciales.
- b) Servicios de reunión y recreo.
- c) Servicios hoteleros.
- d) Campamentos de turismo.

Artículo 393. CONDICIONES GENERALES

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como servicios se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

3. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo no Urbanizable y deberá dirigirse a los suelos Urbano y Urbanizable. Su implantación en el Suelo no Urbanizable se limitará a los supuestos que se señalan el Artículo 128 del TRLS y mediante tramitación de Plan Especial acorde a lo dispuesto en la legislación vigente.

Subsección 7A. SERVICIOS COMERCIALES

Artículo 394. DEFINICION

1. Se consideran comerciales los establecimientos permanentes destinados a la venta al por menor o a la prestación de determinados servicios. Siguiendo la Clasificación para la Tarifación del IAE, se consideran incluidas las actividades siguientes:

- a) Agrupación 64: Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabacos en establecimientos permanentes.
- b) Agrupación 65: Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios en establecimientos permanentes.
- c) Agrupación 97: Servicios personales.
- d) División 8: Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres.

Artículo 395. CONDICIONES GENERALES

1. En el Suelo no Urbanizable, los servicios comerciales de nueva implantación deberán situarse exclusivamente en el ámbito de los Núcleos Rurales y no podrán superar la superficie edificada de 250 m².

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación sin rebasar los umbrales que se establecen en estas Normas para cada Categoría de Suelo.

3. En lo no previsto en este Artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al Uso Comercial contenidas en el Título II de estas Normas (Artículos 175 a 179). No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

Subsección 7B. SERVICIOS DE REUNIÓN Y RECREO

Artículo 396. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de esta normativa urbanística, se agrupan bajo la denominación de servicios de reunión y recreo aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas al público para el desarrollo de la vida social. Se incluyen aquí:

- a) Los locales y establecimientos dedicados de forma habitual y profesional, mediante precio, a servir al público comidas o bebidas para consumir, de forma preferente (restaurantes, cafeterías, bares, cafés, sidrerías o similares) tal y como se recogen en el Capítulo Tercero (Empresas de restauración) de la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias.
- b) Otros locales y establecimientos, no incluidos en el párrafo anterior, en los que se desarrollen de forma preferente otras actividades también encaminadas al desarrollo de la vida social tales como salas de baile, discotecas, etc.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios de reunión y recreo se clasifican en los siguientes niveles:

- a) Nivel 1: de hasta 250 m² de superficie edificada.
- b) Nivel 2: los que utilicen una o varias edificaciones preexistentes y singulares por su arquitectura tradicional, sin más limitación de superficie que la que se derive de las características de éstas.

Artículo 397. CONDICIONES GENERALES

1. En el Suelo no Urbanizable, la nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a edificaciones preexistentes.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación sin rebasar los umbrales que se establecen en estas Normas para cada Categoría de suelo.

3. Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes. Los de nivel 2 deberán desarrollarse en edificaciones independientes.

4. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio, en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

5. En lo no previsto en este Artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al uso de reunión y recreo contenidas en el Título II de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

Subsección 7C. SERVICIOS HOTELEROS

Artículo 398. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este Plan, se agrupan bajo la denominación de servicios hoteleros aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios.

2. Los servicios hoteleros se clasifican como sigue:

- a) Nivel 1: de hasta 10 dormitorios.
- b) Nivel 2: de 11 a 30 dormitorios.
- c) Núcleos de turismo rural: Se entiende por núcleo de turismo rural al complejo de oferta turística que, además de prestar el servicio de alojamiento en una o varias de sus modalidades de Alojamiento de Turismo Rural, contempladas en la Sección 4ª de la Ley 7/2001 del Principado de Asturias, responde a un proyecto unitario de planificación, gestión y explotación empresarial, se ubica en áreas geográficas homogéneas y se ajusta a las condiciones que para el mismo se establecen en la presente normativa. Responden a la modalidad definida en el Artículo 45 de la Ley 7/2001.

Artículo 399. CONDICIONES GENERALES

1. En el Suelo no Urbanizable, los nuevos servicios hoteleros deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

3. Los servicios hoteleros de nivel 2 deberán ser autorizados por la CUOTA y en ningún caso podrán alojarse en un único edificio.

4. En todos los casos, la actividad se alojará en edificios de uso exclusivo.

5. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determinen la reglamentación sectorial vigente.

6. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

7. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero. En su diseño deberá procurarse la integración en el entorno inmediato, pudiendo determinarse la obligatoriedad de firmes asfálticos o firmes blandos, de tipo adoquín, jardinería, en función de las características más o menos rurales del área en que se desarrolle la actuación.

8. El Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

9. El desarrollo e implantación de la figura de Núcleo de turismo rural se considera Uso Autorizable siempre y cuando la actuación se realice sobre alguno de los Núcleos Rurales catalogados de este Plan.

10. En tanto no se desarrollen reglamentariamente los contenidos de la Ley 7/2001 serán de aplicación, en lo que no contradigan a la Norma superior, las Ordenanzas contenidas en el Decreto 11/1987, para el caso de establecimientos hoteleros; Decreto 60/1986, para el caso de apartamentos turísticos, y Decreto 26/1991, para el caso de Casas de Aldea.

11. Sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación, a los efectos de este Plan la modalidad de alojamiento de Casas de Aldea se asimila al uso residencial, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

Artículo 400. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

1. Tendrán la consideración de apartamentos turísticos, tal y como se establece en el Artículo 35 de la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias, aquellos edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación.

2. En el Suelo no Urbanizable, tan sólo se podrá autorizar la modalidad de apartamentos en Bloque, definida en el Artículo 36 de la Ley 7/2001, cuando se desarrolle en edificaciones singulares existentes y el número de éstos en la misma edificación no sobrepase las cuatro unidades.

La modalidad de Apartamentos turísticos en Bloque en edificios de nueva planta tendrá la consideración de uso incompatible en Suelo no Urbanizable.

3. Cuando se trate de la modalidad de Conjuntos, tal y como se define en el citado Artículo 36 de la Ley 7/2001, deberá procurarse cierto fraccionamiento de la ordenación del volumen edificable, no basándose en la repetición de un módulo constructivo, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

Subsección 7D. CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 401. DEFINICION

1. Se consideran campamentos de turismo las instalaciones que se definen en el Artículo 43 de la Ley 7/2001 del Principado de Asturias como el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.

Artículo 402. CONDICIONES GENERALES

1. Además de las determinaciones aquí establecidas, para la instalación de los campamentos de turismo se deberá atender a lo establecido en la Ley 7/2001, en su desarrollo reglamentario y en el Decreto 39/1991 por el que se aprueba la Ordenanza de Campamentos de Turismo .

2. Los terrenos destinados a campamento de turismo deberán tener una superficie mínima de 2 000 m² y máxima de 20 000 m², en finca única o en varias colindantes.

3. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá de inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

4. El cambio de uso de los terrenos dedicados a campamento de turismo deberá suponer su reversión a la condición agraria original, sin que la presencia de vial, infraestructuras de abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento puedan generar derechos para la reclasificación, salvo en aquellos casos que lo prevean estas Normas. La reversión posibilitará el cese de la indivisibilidad de la propiedad.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

6. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas con carácter de requisito mínimo por el Decreto 39/1991 en función de la categoría del campamento. Los servicios de restaurante, cafetería y comercio minorista a que se refieren los Artículos 28 y 29 del Decreto 39/1991 deberán dimensionarse para el servicio exclusivo de los campistas, considerándose prohibido el desarrollo de instalaciones que den servicio a la población local o a visitantes ajenos al campamento.

7. Entre la documentación exigible para la autorización se incluirá un Plan Especial que, además de las que se deriven de la normativa sectorial vigente, deberá recoger los contenidos siguientes:

- Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, tal y como establece el Artículo 14 de la Ley 7/2001. En dicha EPIA deberá incluirse información detallada referida la vegetación y cultivos existentes en el área de implantación, sobre plano de la misma escala que la del proyecto. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano ambiental competente deberá analizar cada concreta solicitud para determinar en su caso la sustitución del trámite de EPIA por el de EIA.
- Análisis de riesgos naturales.
- Análisis de la visibilidad de la explotación y medidas correctoras para la reducción del posible impacto visual.
- Análisis de accesibilidad que demuestre la inexistencia de impacto sobre la red de caminos vecinales existentes o sobre los núcleos que hayan de atravesarse para el acceso al campamento.

Artículo 403. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. La nueva implantación de campamentos de turismo se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 de este Título. No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 del Decreto 39/1991, no podrán establecerse campamentos de turismo:

- En terrenos situados sobre lechos o cauces secos, vegas de ríos susceptibles de ser inundados, así como aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
- En un radio inferior a 150 m de los lugares de captación de agua para las poblaciones.

- En terrenos situados a menos de 500 m de monumentos a conjuntos histórico artísticos declarados legalmente o que se les haya incoado el expediente de declaración en la fecha de solicitud, y de los yacimientos arqueológicos
- En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo preceptuado en el RAMINP.

e) En general en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas mediante disposiciones legales o reglamentarias.

f) En los terrenos sobre los que discurren líneas eléctricas de alta tensión.

2. Complementariamente a lo anterior se establece una distancia mínima de 200 m a cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.

Artículo 404. CONDICIONES DE VIALES Y APARCAMIENTOS

1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua permanentes.

2. Las instalaciones deberán contar con viales de acceso que permitan el doble sentido de la circulación y de al menos 4.5 m de anchura.

3. Dentro del ámbito de la parcela, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, considerando la capacidad máxima de la instalación. Dichos aparcamientos deberán resolverse mediante sistemas que reduzcan el impacto visual, tanto en el periodo de máxima afluencia de público como en los periodos de cese de la actividad. Para ello, el proyecto deberá contemplar la creación de pantallas vegetales, la modulación del estacionamiento mediante arbolado y setos vegetales y la creación de firmes encespedables, de tipo adoquín-jardinería y similares.

Artículo 405. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y DISEÑO

1. Además de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y de la necesaria preservación de los valores naturales o urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio en el que se implanten, se establecen las siguientes condiciones de zonificación y diseño:

- En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de arbolado salvo con carácter excepcional y cuando afecte a escasas unidades.
- Todas las instalaciones que se desarrollen deberán dotarse de una zona de protección de 5 m de anchura a lo largo de todo su perímetro que deberá servir para la instalación de arbolado o setos vegetales que reduzcan el impacto visual de la instalación, sin que pueda utilizarse la misma para la acampada, el desarrollo de instalaciones o la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación.
- En el área de acampada se exigirá la creación de un dosel arbóreo en una parte sustancial de la instalación que no computará como área verde, por ser utilizable para la acampada sin que ello suponga reducción de la capacidad. Igualmente se exigirá la modulación del área de acampada mediante plantación de setos vegetales.

Artículo 406. CARAVANAS

1. No se autorizarán campamentos de turismo en los que la superficie destinada a la instalación de caravanas supere el 50% de la del área de acampada. En las plazas destinadas a dicho uso deberán reforzarse las medidas tendentes al ocultamiento de la instalación mediante arbolado.

2. Se considera prohibido el estacionamiento continuo de caravanas que se considerará actividad sujeta a las condiciones señaladas en estas Normas para los depósitos al aire libre o las relativas a las industrias, si se hace en local cerrado.

Sección 8. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 407. DEFINICION Y CLASIFICACION

1. Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población en sus aspectos físicos, y no sociales como es el caso de las dotaciones.

2. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:

- Carreteras.
- Pistas y caminos vecinales.
- Tendidos aéreos.
- Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.
- Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.
- Infraestructuras hidráulicas.
- Actividades al servicio de las obras públicas.

Artículo 408. CARRETERAS

1. La apertura de nuevas vías de comunicación de tráfico rodado o el cambio de trazado de las existentes se someterá a EIA en los supuestos que se señala en el

Anexo I, grupo 6a, de la LIA. La creación de enlaces o la modificación de los trazados en longitudes inferiores a la señalada en dicho Anexo se someterá en cambio a EPIA acorde a lo dispuesto en el PORNNA.

2. El trazado o mejora de las vías de comunicación deberá procurar reducir en lo posible el movimiento de tierras, la posible afección a la escorrentía natural de los terrenos y las afecciones a masas arboladas, especialmente las autóctonas.

Cuando la naturaleza de los sustratos lo permita, los taludes deberán organizarse en bermas de altura inferior a los 2 m y con pendientes inferiores a 45°. En cualquier caso, los taludes deberán ser adecuadamente revegetados preferentemente con especies de matorral en detrimento de las de césped.

3. Los proyectos que incluyan cambios de trazado o ampliación de los radios de las curvas deberán incluir igualmente las actuaciones para la mejor integración paisajística de los tramos que vayan a quedar en desuso, debiendo procederse a la demolición de los firmes, a la retirada de los elementos de seguridad vial en desuso y a la restauración y revegetación del área.

Artículo 409. PISTAS Y CAMINOS VECINALES

1. Las obras de apertura de nuevas pistas o caminos vecinales, con independencia de su posterior utilización, deberán superar el trámite de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental acorde con lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNNA. Se exceptúan de ese supuesto las obras de apertura de caminos vecinales en el interior de los Núcleos Rurales.

2. Todos los proyectos que se ejecuten en el ámbito de aplicación de este Plan, ya se trate de apertura de nuevas vías o de mejora de las existentes, deberán incorporar las medidas de restauración y reducción de impactos que se consideren más adecuadas, debiendo incluirse cuando menos: revegetación de taludes mediante hidro-siembra de especies herbáceas o siembra de especies de matorral y plantación de arbustos o árboles autóctonos al pie de los desmontes de mayor importancia. En la medida de lo posible, cuando sea necesaria la sujeción del talud, se evitará el uso de escolleras de pedraplén promoviéndose la aplicación de técnicas de bioingeniería.

3. Igualmente, cuando se tratara de modificaciones del trazado, deberán incluirse trabajos de restauración y revegetación de las cajas de aquellos tramos que hayan perdido su función.

4. Todas las obras deberán ejecutarse a través de proyectos elaborados por técnicos competentes y de acuerdo al Pliego de Condiciones Técnicas para la apertura de pistas forestales habitualmente utilizado por el Principado de Asturias.

5. Las obras de mejora de pistas existentes se tramitarán como nueva apertura cuando existan cambios de trazado en longitudes superiores a 250 m o incluyan ampliaciones sustanciales del radio de las curvas, nuevos desmontes o cualesquiera otra actuación susceptible de producir impacto ambiental.

Artículo 410. TENDIDOS AÉREOS

1. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano competente en materia de impacto Ambiental del Principado de Asturias deberá de analizar todos los proyectos de líneas eléctricas de longitud superior a 3 km, determinando en cada caso la obligatoriedad de tramitar EIA. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el PORNNA y en la LIA:

- Se someterá a EPIA la nueva construcción de líneas de tensión nominal superior a 1 kV o el cambio sustancial en el trazado de las existentes.
- Se someterá a EIA la construcción o cambio de trazado de líneas de tensión nominal igual o superior a 220 kV y longitud superior a 15 km.

2. Los tendidos de líneas aéreas deberán de evitar en lo posible las Categorías de suelo de mayor protección ambiental o los lugares donde sean esperables impactos sobre el paisaje.

3. En los Núcleos Rurales el Ayuntamiento podrá determinar la obligatoriedad del soterramiento de la instalación.

4. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados tras la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 409 de estas Normas.

Artículo 411. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES RADIOELÉCTRICAS

1. Se consideran infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas los dispositivos reemisores de señales de TV, las estaciones base de telefonía móvil (EBTM), etc, conceptuadas como servicios de interés general y servicios públicos por Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2. Todas las instalaciones citadas deberán superar el trámite de EPIA que se regula en el epígrafe 7.2 del PORNNA. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados a la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 409 de estas Normas.

3. En tanto en cuanto no se apruebe una normativa sectorial específica, las solicitudes de autorización para la instalación de estaciones base de telefonía móvil (EBTM) se tramitarán según el contenido del acuerdo de la CUOTA de fecha 6 de Marzo de 2000, que entre otras establece las siguientes condiciones:

- Podrá autorizarse su instalación en precario, exigiendo la demolición de las instalaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, aceptándolo el operador autorizado e inscribiéndose dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (Art. 76 del Real Decreto 1093/1997).
- Aceptación de "mover" la ubicación de la instalación proyectada cuando en un radio de hasta 300 metros existan terrenos con calificación urbanística más adecuada o menos precisados de protección.
- La Administración podrá exigir la compartición de emplazamientos e infraestructuras no sólo por razones de viabilidad técnica sino también de interés público o medioambientales en aplicación del Art. 16 de la citada Ley General de Telecomunicaciones.
- La estructura del mástil deberá realizarse a base de chapa plegada galvanizada de sección troncocónica o similar, evitándose el empleo de torres de celosía, excepto cuando pueda justificarse por su específico lugar de implantación la idoneidad de la solución en celosía en base a la implantación de este tipo de elementos con carácter dominante en el entorno.

No podrá utilizarse cierre perimetral de malla o similar. Se obtendrá la seguridad de la instalación mediante solución que evite dicho cierre, pudiendo plantearse soluciones en celosía o similar que resulten coherentes con la solución adoptada para la caseta.

La caseta responderá en diseño al objeto al que sirve, debiendo guardar coherencia con la totalidad de la instalación. Cuando el suelo sea calificado de especial protección o integrado en un espacio protegido, deberán adoptarse soluciones constructivas tradicionales, tales como muros de piedra o estructuras propias de la zona.

El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. De la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en suelo no urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

Artículo 412. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento deberán atender además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la Ley 1/1994 sobre abastecimiento y saneamiento de aguas en el Principado de Asturias y su Reglamento de desarrollo.

2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se considerarán dotaciones conformes a estas Normas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.

3. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

4. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto en el TRLA, en Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 995/2000. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente.

5. Deberán someterse a EIA todos los proyectos susceptibles de encuadrarse en el grupo 7 del Anexo I de la LIA. Cuando los proyectos sean susceptibles de encuadrarse los supuestos contemplados en el Anexo II de la misma deberá solicitarse pronunciamiento del órgano ambiental acerca de la necesidad de la tramitación del EIA. Por último, deberán someterse a EPIA aquellos otros que se encuadren en los supuestos recogidos en el epígrafe 7.2 del PORNNA.

Artículo 413. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

1. Se consideran Uso Prohibido las grandes presas, tal y como se definen en el Anexo 2 del Decreto 1131/1988, es decir, las que superen la altura de 15 m, entre la cota de la coronación y la de la superficie general de cimientos, o aquellas otras que superando los 10 m tengan capacidad de embalsamiento superior a 100 m³ o características excepcionales de los cimientos o cualquier otra circunstancia que permita calificar la obra como importante para la seguridad o economía pública. El resto de pequeñas presas o azudes deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNNA.

2. Las obras de defensa de márgenes se consideran prohibidas cuando tengan como único objeto la defensa de predios rústicos de uso agrario. En cualquier caso, deberá seguirse trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNNA e incluirse en el proyecto trabajos de revegetación de las escolleras o su sustitución por técnicas de bioingeniería.

Artículo 414. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

1. Se considera así 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 Suelo Urbano o Urbanizable capaz de acoger ese uso. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción de una vivienda para guarda de la actividad.

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

Sección 9. VIVIENDA**Artículo 415. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN**

1. Se considerará vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma.

2. A los efectos de estas Normas, en Suelo no Urbanizable se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- Vivienda unifamiliar. La situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- Vivienda multifamiliar o colectiva. Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes.

Artículo 416. CONDICIONES GENERALES

1. Para la vivienda de nueva planta no se establece una superficie máxima edificable, fijándose la altura máxima en 2 plantas o 7 m.

2. Sólo se autorizará la vivienda colectiva cuando sea el resultado de la división de edificaciones singulares existentes que cumplan el resto de las condiciones aquí especificadas y en un número máximo de 2 viviendas por edificación.

3. Además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas, Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensión, aislamientos, higiénico sanitarias, etc, exigidas por el Decreto 39/1998 .

Las condiciones de separación reguladas para otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc, serán también exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

Artículo 417. REFORMA DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación contraria a lo dispuesto en el Artículo 442 de estas Normas.

2. La reforma de vivienda se considera un Uso Permitido con independencia de la categoría de suelo en que se encuentre.

Artículo 418. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Sin perjuicio de lo que se determine para cada Categoría de Suelo, las viviendas existentes que no se encuentren fuera de ordenación ni incumplan las distancias y retranqueos que determina la LODC podrán ser ampliadas hasta el límite de 250 m², teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo, si se exigiera, o la parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para las de nueva planta.

2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán de guardar las distancias y retranqueos señalados en la LODC. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3.5 m para los cierres de parcela y de 5 m para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.
- Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el Artículo 426 de estas Normas.
- En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas que las de la vivienda existente.

Artículo 419. CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE EDIFICACIONES CON OTRO USO

1. El cambio de uso de las edificaciones tradicionales que actualmente no están destinadas al de vivienda podrá ser autorizado cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10% del existente.

2. Para la autorización deberá estarse a lo que para cada categoría de Suelo no Urbanizable se disponga.

Artículo 420. EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA

1. Se consideran auxiliares de la vivienda las construcciones complementarias destinadas al almacenaje de enseres domésticos y aparcamiento de vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m² de superficie construida, tener altura superior a 1 planta y 3 m, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 m.

3. En los Núcleos Rurales, excepcionalmente, se podrán autorizar construcciones auxiliares destinadas a albergar vehículos que sin estar ubicadas en la misma parcela que la edificación principal, ni ajustarse a las condiciones antes señaladas, cumplan las determinaciones establecidas para dichos Núcleos.

Sección 10. USOS EXISTENTES**Artículo 421. TRANSITORIEDAD DE LOS USOS EXISTENTES**

1. Las edificaciones, instalaciones y actividades preexistentes a la entrada en vigor de este Plan y que no contasen con licencia quedarán en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Si fuera necesario, para la legalización se exigirá la reforma de las mismas, de modo que llegue a encajar en las condiciones de la edificación que se deriven de estas Normas.

2. El resto de edificaciones, instalaciones, y actividades preexistentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan serlo por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideraran fuera de ordenación a los efectos previstos en el Artículo 107 del TRLS, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización dentro de los límites fijados en estas Normas.

3. Para los usos ya existentes, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones. No por ello, se establece ningún tipo de legalización para los que no cumplan las condiciones fijadas referentes a las escuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancias, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

4. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras descritas para las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificados en ambos aspectos.

5. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera, etc, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, debiendo cumplir el conjunto de la instalación las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**Artículo 422. DEFINICIONES**

1. En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este Capítulo, se aplicarán los significados expresados en el Título II de estas Normas.

Sección 1. INFRAESTRUCTURAS**Artículo 423. AGUAS**

1. La autorización de viviendas o actividades de cualquier tipo requerirá con carácter previo la demostración, por medio de la documentación legal que en cada caso se requiera, de la disponibilidad de un caudal de aguas suficiente, sea procedente de red pública o privada existente o de manantial propio.

2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento y a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

3. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente, debiendo acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado del aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

4. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado siempre que se abastezcan a través de redes o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia de uso exclusivo.

Artículo 424. SANEAMIENTO

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea privado o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá ejecutarse cumpliendo las condiciones que sean de aplicación de las señaladas en los Artículos 115 a 118 de estas Normas.

2. Cuando el vertido sea de volumen inferior a 10 m³/día y no sea posible la conexión a redes públicas o privadas de saneamiento, podrá realizarse a través de fosa séptica que cumpla las condiciones señaladas en el Artículo 118 de estas Normas.

3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración.

4. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas residuales preexistentes deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas municipales o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos, los programas y órdenes de ejecución se acomodarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

Artículo 425. ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todas las edificaciones deberán disponer de suministro de energía eléctrica, excluyéndose únicamente las construcciones agrarias sin cerramiento en la totalidad de su perímetro: galpones y similares.

Artículo 426. VÍAS DE ACCESO

1. En parcelas que no dispongan de un frente mínimo de 10 metros a vía pública, no se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones de ningún tipo, ya sean de carácter residencial o destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por este Plan General, no admitiéndose ningún tipo de servidumbre a los efectos de dotarle de acceso.

2. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (LODC).

Sección 2. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 427. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva pueden ser de tres tipos:

- Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso en los Artículos 359 y siguientes de estas Normas.
- Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las Categorías del Suelo no Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57.74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

2. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además deberán respetar las siguientes condiciones:

- Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.
- Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

Artículo 428. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS

1. Los cerramientos de fincas edificadas deberán realizarse de acuerdo con la regulación que se expone en este Artículo. Cuando se trate de fincas no edificadas

serán de aplicación, además, las disposiciones que se recogen en el Artículo 429 de estas Normas.

2. Se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, delimitando un espacio alrededor de las edificaciones análogo al de la corrada tradicional, que no tiene por qué coincidir con el límite de la parcela completa, y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se situará a no más de 15 m de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1.5 m sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.
- Se realizará con mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior, o con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente, del lado contrario a la edificación, con seto vivo, para lo cual, deberá retranquearse respecto del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella.
- Por encima de la altura de 1.5 m puede completarse con verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso, hasta una altura máxima de 2.2 m. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando el cierre separe de un camino o vía pública, o cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 1.2 m. Esta altura máxima se establece, además, en las carreteras comarcales y locales cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.

4. Cuando la edificación se encuentre en un Núcleo Rural puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute con los mismos materiales que componen la fachada de la edificación principal, no precisándose en este caso la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

5. Los nuevos cierres que se realicen frente a vías públicas deberán de guardar necesariamente las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado(LODC), así como

- En caminos, la mayor entre 3.5 m al eje de la vía o 0.5 m al borde de la banda pavimentada.
 - Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.
6. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el Artículo 472 de estas Normas.

7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir podrá autorizarse en tramos del cierre general de una finca, que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

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

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

10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos a 3 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Artículo 429. CERRAMIENTOS DE FINCAS NO EDIFICADAS

1. En las fincas no edificadas se cumplirán las condiciones de cerramiento que sean de aplicación del Artículo 428 de estas Normas, con las particularidades siguientes:

- Los nuevos cerramientos deberán respetar las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y realizarse con alambre, empalizada, especies vegetales o mampostería de piedra natural de texturas y tonos adecuadas a lo tradicional en la zona.
- En fincas de extensión inferior a 2.000 m², sólo se podrán realizar nuevos cerramientos mediante empalizada o alambre.
- Los nuevos cerramientos no podrán ser en ningún caso de altura superior a 1.2 m, excepto en el caso de utilización de especies vegetales arbóreas o arbustivas, setos vivos.

Sección 3. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Subsección 3A. GENERALIDADES

Artículo 430. CONDICIONES GENERALES

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en el Título I de estas Normas.

2. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el medio rural, quedando las pertenecientes a los Núcleos Rurales, sujetas, además, a las condiciones específicas que para ellas se establezcan en el Capítulo 4 de este Título.

Artículo 431. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Artículo 432. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en los dos grupos siguientes:

- a) Exentas. Se consideran así las que se encuentran aisladas en el interior de su parcela sin contacto alguno con las de las propiedades colindantes.
- b) Agrupadas. Que pueden ser pareadas, cuando tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación situada en distinta parcela, siendo exentas en el resto de su perímetro; y en hilera cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a las edificaciones contiguas.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí, o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre parcelas colindantes previo pacto entre los propietarios afectados.

3. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por el Derecho Civil.

4. Atendiendo al uso a que se destinan se diferencian dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- a) Las de uso residencial y otros usos compatibles con él. No se limita al uso de vivienda familiar, definida en el Capítulo 2 de este Título, ya que de hecho, deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.
- b) Las destinadas a la instalación de usos incompatibles con el residencial, es decir, las utilizadas para las actividades agrarias e industriales en general.

5. Tanto en el interior de los Núcleos Rurales como en los Asentamientos Rurales las edificaciones permitidas por esta Normas, de uso residencial y otros usos compatibles con él se ajustarán a las siguientes tipologías:

- a) Entre medianeras, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejan el espacio necesario para la nueva edificación.
- b) Pareada. Si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación. Podrán construirse simultáneamente viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo previo entre los propietarios.
- c) Exenta o aislada, según ha quedado definida anteriormente.

Artículo 433. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

Artículo 434. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. En todas las Categorías de Suelo no Urbanizable se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:

- a) Edificación de uso residencial: 2 plantas o 7 m.

b) Edificación de agraria, ganadera o industrial: 1 planta y 4 m.

c) Resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta y 3 m.

Dicha altura se considera, en todos los casos, medida tal y como se determina en el Título 2 de estas Normas.

Artículo 435. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas, debiendo estarse además a lo dispuesto en el Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse.

Artículo 436. HÓRREOS, PANERAS Y CABANAS

1. Los hórreos y paneras construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por la Consejería de Educación y Cultura cualquier actuación sobre los mismos.

Aquellos que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la Disposición Transitoria de la Ley 1/2001.

Los de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral, hasta en tanto no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación de los Catálogos Urbanísticos de Protección que incluyan los elementos de interés etnográfico del concejo.

2. En el resto de los casos, los hórreos, paneras y cabanas se consideran edificaciones auxiliares protegidas, por lo cual, con independencia del resto de protecciones vigentes, regirán las que se expresan a continuación:

- a) Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia, pudiendo autorizarse sólo la rehabilitación con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales de la zona.
 - b) Se prohíbe la utilización de cualquiera de esas construcciones como vivienda familiar o residencia temporal, pudiendo utilizarse exclusivamente para el almacenamiento de enseres y productos característicos de la explotación agraria.
3. Para el caso de hórreos y paneras:
- a) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
 - b) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta, debiendo emplearse en la reposición la teja cerámica tradicional en la zona y mantenerse la irregularidad y rusticidad del material.
 - c) Cuando sea imprescindible el traslado será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no será necesario cuando se trate de traslados dentro de la misma parcela.
 - d) No se autorizará la instalación en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes o que el mismo esté vinculado a otras edificaciones agrícolas.

4. Para el caso de cabanas:

- a) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta, debiendo realizarse la reposición con las especies vegetales tradicionales, cuando se trate de cabanas de techumbre vegetal, y con teja cerámica tradicional cuando se trate de cabanas que originalmente utilizaran ese material. En todos los casos se considera prohibida la cubrición con materiales como el fibrocemento, la chapa metálica o la teja industrial.
- b) Se considera prohibido el revoco de los paramentos de piedra y la alteración de los huecos de la edificación. Cuando fuera necesaria la reconstrucción de alguno de los cerramientos deberá de emplearse mampostería y sillares similares a los originales.
- c) En el caso de cabanas de techumbre vegetal cualquier obra de reforma o conservación deberá de contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

Subsección 3B. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 437. CRITERIOS GENERALES

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

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicio-

nal, habrán de armonizar con el mismo. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de las características antes citadas y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para su contemplación, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

2. Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este Capítulo, exigen, para su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 438. 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, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos, paneras o cabazos.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

Artículo 439. PARAMENTOS EXTERIORES

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

2. No se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional.

4. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Se deberá renunciar a la creación de grandes vanos y escaparates, debiéndose prescindir igualmente de elementos de reclamo, rótulos y similares que por sus dimensiones y diseño resulten extraños a la tipología del núcleo.

6. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate.

7. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. Fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas recibirán el mismo tratamiento en que la edificación principal.

Artículo 440. CUBIERTAS

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

2. Como material de cubrición, en las edificaciones de vivienda o auxiliares de ésta, se utilizará la teja cerámica.

3. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1.50 m y su altura no será superior a 1.20 m, medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 m y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.

4. Cuando la planta bajo-cubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m², salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cubrición los lucernarios podrá realizarse con materiales traslúcidos o transparentes no coloreados.

5. La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.

Artículo 441. PUBLICIDAD

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.

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

4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 442. REHABILITACIONES Y REFORMAS

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas etc, integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

2. Si la actuación supone la ampliación de un edificio principal, de carácter tradicional, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
- Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color del existente.
- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, etc, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 443. EDIFICACIONES AGRARIAS, GANADERAS O INDUSTRIALES

1. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

- Altura máxima de 1 planta y 4 m, medida tal y como se determina en el Título II de estas Normas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de los elementos técnicos propios de la actividad.
- Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.
- La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, pudiendo emplear además de los materiales anteriormente señalados, fibrocementos coloreados cuya entonación mantenga el color tradicional de la teja cerámica tradicional.
- Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO

Sección 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 444. DEFINICIÓN

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del TRLS, el Suelo no Urbanizable de Especial Protección está formado por aquellas zonas cuyos excepcionales valores naturales (fauna, flora o equilibrio ecológico), paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de un alto grado de protección. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Especial Protección.

En concordancia con lo anterior, se incluyen en esta Categoría, la de máxima protección en el ámbito del Plan, aquellas áreas merecedoras de protección ambiental por sus valores naturales o paisajísticos.

2. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.EP) está formado por las áreas cartografiadas con la trama EP en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 445. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.EP se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos todos ellos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales que se definen en los Artículos 328 y 336 de estas Normas cuando no requieran edificación de ningún tipo. En concordancia con lo anterior se consideran prohibidos los viveros, cultivos bajo cubierta y otras modalidades de agricultura intensiva.

Actividades forestales:

- b) Las primeras repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 349 a 352 de estas Normas.
- c) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.
- d) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.

Actividades extractivas:

- e) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

- f) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.

Artículo 446. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.EP se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades forestales:

- a) La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrario, exclusivamente cuando se trate de terrenos desarbolados y en las condiciones que se determinan en el Artículo 354 de estas Normas. La roturación de terrenos arbolados se considerará un Uso Prohibido, considerándose como tales los que presenten una fracción de cabida cubierta superior al 10%.
- b) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m².
- c) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas, y las casetas de refugio de guardas rurales.

Actividades extractivas:

- d) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA y autorización expresa de la CUOTA.

Actividades industriales:

- e) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

- f) Las áreas de recreo definidas en el Artículo 386 de estas Normas.
- g) Los vertederos de tierras, áridos y escombros de obra definidos en el Artículo 391 de estas Normas, exclusivamente cuando el vertido pueda suponer la restauración de áreas ambientalmente degradadas: canteras abandonadas y espacios similares.

Infraestructuras:

- h) La apertura de nuevas pistas y caminos carreteros en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.
- i) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.
- j) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.
- k) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

Artículo 447. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.EP se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Sección 2. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

Artículo 448. DEFINICION

1. En esta Categoría se incluyen los terrenos aquellos terrenos que deben preservarse del desarrollo urbanístico, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano.

2. Se clasifican también como Suelo no Urbanizable de Interés los terrenos situados alrededor de los Núcleos Rurales cuya preservación del proceso urbanizador se ha considerado conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales.

Artículo 449. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta Categoría de suelo, los usos preferentes serán aquellos que no vayan en menoscabo de la capacidad productiva del suelo.

2. En las áreas o polígonos donde se haya efectuado una concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

Artículo 450. CLASIFICACIÓN

1. A los efectos del presente PGO, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo no Urbanizable de Interés.

- a) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 1 (SNU.I1).
- b) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 2 (SNU.I2).
- c) Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3).

Subsección 2A. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRARIO. TIPO 1

Artículo 451. DEFINICION

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 1 (SNU.I1) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I1 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 452. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Todas las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. En concordancia con ello, se consideran Uso Permitido los cultivos bajo cubierta, viveros y resto de modalidades de agricultura intensiva.
- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 339 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

Actividades forestales:

- d) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.
- e) La roturación de terrenos forestales, arbolados o no, para su transformación al uso agrario, cuando se trate de superficies inferiores a 10 ha y no se trate de masas autóctonas.
- f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.

Actividades extractivas:

- g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades industriales:

- h) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas y no requieran para su desarrollo superficies superiores a 150 m².

Equipamientos:

- i) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 386 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 387 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

- j) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 396 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.
- k) Los servicios hoteleros de nivel 1 que se definen en el Artículo 398 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Infraestructuras:

- l) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- m) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 418 de estas Normas.
- n) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistentes y en las condiciones que se señalan en el Artículo 420 de estas Normas.

Artículo 453. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.II se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) La edificación vinculada a las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas, cuando se superen los 150 m² de superficie edificada.
- b) Las edificaciones al servicio de las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas, cuando se superen los 150 m² de superficie.
- c) Las actividades de ganadería intensiva que se definen en el Artículo 336 de estas Normas y las edificaciones vinculadas a las mismas con independencia de su superficie.
- d) Las concentraciones parcelarias.
- e) Las actividades de acuicultura que se regulan en el Artículo 343 de estas Normas.

Actividades forestales:

- f) La roturación de terrenos forestales, arbolados o no, cuando se trate de superficies superiores a 10 ha. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 354 de estas Normas, dicha actividad se considerará prohibida si se pretendiera la roturación de masas forestales autóctonas, sea cual fuera la superficie afectada.
- g) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m².
- h) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas, y las casetas de refugio de guardas rurales.

Actividades extractivas:

- i) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA.

Actividades industriales:

- j) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando se sitúen en edificaciones preexistentes y requieran de más de 150 m² para el desarrollo de la actividad.
- k) Las industrias definidas en el Artículo 367 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta con independencia de su superficie. En este caso se requerirá una ocupación máxima del 20% de la parcela.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 371 de estas Normas, se exceptúan los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola que en ningún caso podrán rebasar los 250 m² edificados cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

- l) Los depósitos al aire libre en las condiciones que se señalan en el Artículo 371 de estas Normas.

- m) Las industrias transformadoras definidas en el Artículo 372 de estas Normas, cuando por razón de su naturaleza no puedan situarse en Suelo Urbano o Urbanizable. En este caso se requerirá la tramitación de Plan Especial.

- n) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

- ñ) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas y mediante la redacción del correspondiente Estudio de Implantación.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta exclusivamente cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable.

- o) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el Artículo 385 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recurso existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Núcleos Rurales o los Suelos Urbanos y Urbanizables.

- p) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 386 de estas Normas.

- q) Todos los equipamientos especiales definidos en el Artículo 388 de estas Normas: cementerios, mataderos y vertederos.

Servicios:

- r) Los servicios hoteleros de nivel 2 y los núcleos de turismo rural que se definen en el Artículo 398 de estas Normas, en ambos casos cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

- s) Los campamentos de turismo, con las condiciones que se señalan en los Artículos 401 y siguientes de estas Normas.

Infraestructuras:

- t) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.

- u) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 409 de estas Normas.

- v) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.

- w) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

- x) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 413 de estas Normas.

- y) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 414 de estas Normas.

Artículo 454. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.II se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2B. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRARIO. TIPO 2**Artículo 455. DEFINICION**

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 2 (SNU.I2) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I2 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 456. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Todas las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas, incluidos los cultivos bajo cubierta los viveros y el resto de modalidades de agricultura intensiva, cuando no requieran edificación de ningún tipo.

- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas, cuando no requieran edificación de ningún tipo.

- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 339 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

Actividades forestales:

- d) Las primeras repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarrollados con especies autóctonas o alóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 349 a 352 de estas Normas.

- e) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.
- f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

- g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades industriales:

- h) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas y no requieran para su desarrollo superficies superiores a 250 m².

Equipamientos:

- i) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 386 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 387 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

- j) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 396 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.
- k) Los servicios hoteleros de nivel 1, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Infraestructuras:

- l) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- m) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 418 de estas Normas.
- n) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistentes y en las condiciones que se señalan en el Artículo 420 de estas Normas.

Artículo 457. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) La edificación vinculada a las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas, cuando no se superen los 150 m² de superficie edificada y la nueva edificación se sitúe a menos de 25 m de otras edificaciones agrarias o viviendas preexistentes.
- b) Las edificaciones al servicio de las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas, cuando no se superen los 150 m² de superficie edificada y la nueva edificación se sitúe a menos de 25 m de otras edificaciones agrarias o viviendas preexistentes.
- c) Las concentraciones parcelarias.
- d) Las actividades de acuicultura que se regulan en el Artículo 343 de estas Normas.

Actividades forestales:

- e) La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrario, exclusivamente cuando se trate de terrenos desarbolados y en las condiciones que se determinan en el Artículo 354 de estas Normas. La roturación de terrenos arbolados se considerará un Uso Prohibido, considerándose como tales los que presenten una fracción de cabida cubierta superior al 10%.
- f) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m².
- g) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas, y las casetas de refugio de guardas rurales.

Actividades extractivas:

- h) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA.

Actividades industriales:

- i) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

- j) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas y mediante la redacción del correspondiente Estudio de Implantación. Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta exclusivamente cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable.
- k) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el Artículo 385 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recursos existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Núcleos Rurales o los Suelos Urbanos y Urbanizables.

- l) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 386 de estas Normas.

- m) Todos los equipamientos especiales definidos en el Artículo 388 de estas Normas: cementerios, mataderos y vertederos.

Servicios:

- n) Los servicios hoteleros de nivel 2 y los núcleos de turismo rural que se definen en el Artículo 398 de estas Normas, en ambos casos cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.
- ñ) Los campamentos de turismo, con las condiciones que se señalan en los Artículos 401 y siguientes de estas Normas.

Infraestructuras:

- o) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.
- p) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 409 de estas Normas.
- q) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.
- r) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.
- s) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.
- t) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 413 de estas Normas.
- u) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 414 de estas Normas.

Artículo 458. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2C. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL

Artículo 459. DEFINICION

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I3 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 460. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales que se definen en los Artículos 329 y 336 de estas Normas cuando no requieran edificación de ningún tipo. En concordancia con lo anterior se consideran prohibidos los viveros, cultivos bajo cubierta y otras modalidades de agricultura o ganadería intensiva.

Actividades forestales:

- b) Las primeras repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas o alóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 349 a 352 de estas Normas.
- c) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.
- d) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento

podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

- e) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Equipamientos:

- f) Las áreas de recreo definidas en el Artículo 386 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 387 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

- g) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Artículo 461. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades forestales:

- a) La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrario, exclusivamente cuando se trate de terrenos desarbolados y en las condiciones que se determinan en el Artículo 354 de estas Normas. La roturación de terrenos arbolados se considerará un Uso Prohibido, considerándose como tales los que presenten una fracción de cabida cubierta superior al 10%.
- b) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m².
- c) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas.

Actividades extractivas:

- d) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA y autorización expresa de la CUOTA.

Actividades industriales:

- e) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

- f) Los vertederos de tierras, áridos y escombros de obra definidos en el Artículo 391 de estas Normas, exclusivamente cuando el vertido pueda suponer la restauración de áreas ambientalmente degradadas: canteras abandonadas y espacios similares.

Infraestructuras:

- g) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.
- h) La apertura de pistas y caminos carreteros, en las condiciones que se determinan en el Artículo 409 de estas Normas.
- i) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.
- j) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.
- k) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.
- l) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 413 de estas Normas.
- m) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 414 de estas Normas.

Artículo 462. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Sección 3. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 463. DEFINICION

1. Se consideran incluidos en el Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF), independientemente de la trama con que estén cartografiados, los elementos siguientes:

- a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define ésta en el Artículo 9 de la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (LODC).
- b) La faja de $3.3 + U/100$ m a cada lado de los conductores externos de las líneas de alta tensión existentes en el concejo, siendo U la tensión compuesta en kV y considerándose líneas de alta tensión las así definidas en el Artículo 1 del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Artículo 464. VÍAS PÚBLICAS

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ella se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, cuando intervengan varios de ellos, en la forma fijada en la LODC.

2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la LODC y las presentes Normas.

3. La línea de edificación se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 m en carreteras regionales, de 10 m en carreteras comarcales y de 8 m en locales.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la LODC.

5. Los cierres en la zona de dominio público se podrán autorizar en los casos siguientes:

- a) Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 m de altura y a partir de su borde exterior.
- b) No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sitúe a una distancia mínima de 1 m respecto de la arista exterior de la explanación.

Artículo 465. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión y la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.

2. Tal y como se establece en el Artículo 58 de la Ley 54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento en las siguientes circunstancias:

- a) Bosque, árboles y masas de arbolado: $1.5+U/1000$ m, con un mínimo de 2 m
- b) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos accesibles a personas: $3.3+U/1000$ m, con un mínimo 5 m.
- c) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos no accesibles a personas: $3.3+U/150$ m, con un mínimo 4 m.

Siendo U, en todos los casos, la tensión compuesta en kV

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales.

5. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en aquellos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.

6. Se evitará la instalación de postes de líneas eléctricas en las proximidades de lugares donde se presuma la existencia de restos arqueológicos, y de aquellos de interés paisajístico.

Artículo 466. ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran dotaciones conformes a este PGO, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente, mientras se encuentren en servicio.

2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

Sección 4. NÚCLEOS Y ASENTAMIENTOS RURALES

Subsección 4A. DEFINICIONES

Artículo 467. NÚCLEOS RURALES

1. A los efectos de este PGO y en su ámbito de aplicación, se considera Núcleo Rural (NR) aquél área de Suelo no Urbanizable en la que se asienta una entidad de población habitada que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, no es susceptible de ser considerada como urbana.

Comprende tanto la zona consolidada, es decir, la compuesta por el conjunto de las parcelas edificadas y aquellas que, sin estarlo, constituyen intersticios de suelo libre rodeado por las referidas parcelas, como el suelo destinado a atender la posible demanda y favorecer la concentración de la misma dentro o lo más próxima posible a los núcleos consolidados existentes, acogiendo las nuevas construcciones.

2. El Núcleo Rural está formado por las áreas cartografiadas con la trama NR en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable (escala 1:5000) que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO. La delimitación de todos ellos aparece reflejada a escala 1:2000 en el Anexo 3 de estas Normas.

3. La delimitación de nuevos núcleos se realizará de acuerdo con el Artículo 8 de la LEUMR, mediante normas complementarias o procediéndose a la plasmación gráfica (escala 1:5000) y delimitación del núcleo existente, que una vez aprobada por el Ayuntamiento se someterá al trámite de información pública y posterior informe de la CUOTA antes de su incorporación al PGO

Artículo 468. ASENTAMIENTOS RURALES

1. Aquellas entidades de población que en estas Normas se definen como Asentamientos Rurales y no han sido expresamente delimitadas como Núcleo Rural se registrarán por las condiciones señaladas para el Núcleo Consolidado de éstos, prohibiéndose, no obstante la parcelación.

2. Se consideran Asentamientos Rurales exclusivamente las entidades de población de Mediación, Castro, Las Llamas y La Barrera.

3. Si se produjera un aumento considerable de la actividad inmobiliaria en alguna de las entidades citadas en el punto anterior, se podrá proceder a la delimitación de la entidad y su calificación como Núcleo Rural, para lo que se deberá aplicar el trámite dispuesto para la modificación del Plan General conforme a lo establecido en el Artículo 101 del TRLS y en el Artículo 5 de esta normativa urbanística.

Subsección 4B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES

Artículo 469. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

1. En el ámbito del Núcleo Rural se autorizará la construcción sobre cualquier finca existente que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor del PGO y cuyas dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en éstas.

Artículo 470. PARCELACIONES

1. Las parcelas no edificadas podrán dividirse para la posterior edificación en parcelas de superficie igual o superior a 1200 m².

2. Las parcelas con una vivienda edificada en su interior, a la entrada en vigor del PGO, podrán dividirse o segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 600 m². A la edificación existente se le vinculará una parcela con superficie mínima de 600 m².

3. No se podrán autorizar divisiones que den lugar a un número superior a 3 viviendas sobre la misma finca matriz.

4. Las parcelas resultantes de una división o segregación deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m.

5. Las fincas incluidas parcialmente en un Núcleo Rural podrán dividirse según la delimitación de éste. La porción o sector de las mismas incluido en el ámbito del Núcleo Rural será edificable con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas.

6. La parcelación requerirá la tramitación de un Proyecto de Parcelación con arreglo a lo establecido en el Art. 50 de estas Normas y se basará en la red viaria existente, excepto en el caso de las Ordenaciones de Conjunto.

Artículo 471. AGRUPACIONES

1. Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación.

Artículo 472. UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Las nuevas edificaciones deberán situarse dentro de la banda definida por el cerramiento exterior de la parcela y una línea paralela a éste situada a 40 m, debiendo respetar en cualquier caso las servidumbres consolidadas.

2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 12.3 de la Ley 13/1986 de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, en los Núcleos Rurales así delimitados en este Plan, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m en Carreteras Regionales.

3. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el Artículo 12.1 de la citada Ley 13/1986, en los Núcleos Rurales así delimitados en este Plan, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m en las carreteras Regionales y Comarcales y de 8 m en las Locales, medidos respecto de la arista exterior de la calzada.

4. Excepcionalmente, cuando en el ámbito de un Núcleo Rural exista una alineación consolidada por edificaciones existentes frente a una vía de titularidad regional, el Ayuntamiento promoverá las acciones necesarias para que las nuevas edificaciones y la reforma o ampliación de las existentes puedan ajustarse a dicha alineación, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, conforme a lo establecido en el párrafo primero del Artículo 12.4 de la citada Ley 13/1986. Cuando se trate de un frente a una carretera de titularidad municipal, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del citado Artículo 12.4, el Ayuntamiento, garantizando las condiciones anteriormente señaladas y con el informe favorable de la CUOTA podrá autorizar menores distancias de las señaladas en el apartado anterior.

Artículo 473. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

1. En edificaciones destinadas al uso exclusivo de vivienda y sus construcciones auxiliares no se fija tamaño máximo u ocupación máxima, debiendo cumplirse lo dispuesto en el Artículo 416 de estas Normas y respetarse el n^o máximo de viviendas.

2. Cuando usos distintos del de vivienda se ubiquen en la misma edificación que ésta, por resultar compatibles con ella, no se establece otra limitación que la del tamaño máximo establecido para dichos usos.

3. Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del de vivienda, la ocupación máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes en la parcela será del 50% sobre la superficie de la parcela neta.

Artículo 474. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICAS, DE URBANIZACIÓN, ETC.

1. La edificación se ajustará a las tipologías señaladas en el Artículo 434 de estas Normas, siendo además de aplicación las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.

Artículo 475. ORDENACIONES DE CONJUNTO

1. Al objeto de favorecer la concentración de la edificación en los núcleos rurales y obtener de forma gratuita los terrenos necesarios para la creación de espacios libres públicos o dotaciones de carácter local, en las zonas señaladas en los Planos de Delimitación de Núcleos Rurales, se autoriza la ordenación conjunta de varias parcelas cuando éstas reúnan una superficie mínima de 5 000 m². Para ello será necesaria la redacción y aprobación, previa a la edificación, de un Plan Especial.

2. La aplicación de las condiciones señaladas para las Ordenaciones de Conjunto es de carácter voluntario, por lo que en caso contrario se aplicaran las condiciones de edificación señaladas en estas Normas para los ámbitos de las Áreas de Crecimiento de Núcleo.

3. Las condiciones particulares para el desarrollo de las Ordenaciones de Conjunto cuyos ámbitos se delimitan en este PGO quedan recogidas en el Anexo 4 de estas Normas.

4. Además del ámbito definido en el PGO, se podrán delimitar otros para su desarrollo conjunto, siempre que se cumplan los objetivos antes señalados y previa aprobación por parte de la CUOTA..

Artículo 476. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES DE CONJUNTO

1. Los Planes Especiales para el desarrollo de Ordenaciones de Conjunto deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Número máximo de viviendas: el resultante de aplicar una densidad de 12 viviendas/ha sobre la superficie bruta del ámbito.
- Superficie edificable máxima: la señalada en el artículo 475 de estas Normas.
- Cesión de los terrenos necesarios para la apertura o ampliación del viario existente, así como para la creación de espacios libres de edificación o construcción de dotaciones de carácter local, siempre que la cesión gratuita de terrenos no sea inferior al 15% de la superficie total de la actuación.
- Urbanización, cumplimentando las características mínimas señaladas en el Capítulo 3 del presente Título.
- Los datos relativos a la superficie de los ámbitos de estas actuaciones tienen carácter orientativo, y por lo tanto las superficies edificables máximas y el número de viviendas máximo, podrán variar eventualmente, como resultado de una medición contradictoria de la superficie de dichos ámbitos, realizada

sobre base cartográfica de mayor detalle, levantamiento topográfico o bien porque se estimara que alguna de las parcelas incluidas en dicho ámbito tuviera parcial o totalmente agotada su edificabilidad por su vinculación con edificaciones existentes.

- f) Las zonas grafiadas en planos como de cesión, tienen un carácter orientativo respecto a la situación que deberán tener éstas dentro de la actuación, debiendo el citado Plan Especial definir la situación y superficie real de la cesión, que no deberán ser inferiores a las señaladas en las fichas de condiciones particulares.

Subsección 4C. CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN NUCLEOS RURALES

Artículo 477. USOS PERMITIDOS

1. En el NR se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas tradicionales que se definen en el Artículo 329 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. En concordancia con ello, se consideran Uso Prohibido los cultivos bajo cubierta ni los viveros.
- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. En concordancia con ello, no se consideran Uso Permitido las instalaciones de ganadería intensiva.

Actividades industriales:

- c) Todas las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando el desarrollo de la actividad no requiera superficies edificadas superiores a los 150 m². Se exceptúan exclusivamente los talleres de reparación de vehículos que tendrán carácter de Uso Prohibido sea cual fuere su superficie.

Equipamientos:

- d) Las áreas de recreo definidas en el Artículo 386 de estas Normas y la urbanización de pequeños espacios de uso público.

Servicios:

- e) Los servicios comerciales que se definen en el Artículo 394 de estas Normas.
- f) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 398 de estas Normas.
- g) Los servicios hoteleros de nivel 1 definidos en el Artículo 398 de estas Normas.

Infraestructuras:

- h) Los trabajos de apertura y mejora de viario y caminos vecinales, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- i) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en los Artículos 417 y 418 de estas Normas.
- j) La vivienda familiar de nueva planta en las condiciones que se determinan en los Artículos 415 y siguientes de estas Normas y la edificación auxiliar, en las condiciones que se señalan en el Artículo 420 de las mismas.

Artículo 478. USOS AUTORIZABLES

1. En el NR se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Equipamientos:

- a) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 382 de estas Normas.
- b) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el Artículo 385 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recurso existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Suelos Urbanos y Urbanizables.
- c) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 386 de estas Normas, cuando su ámbito de servicio sea el local.

Servicios:

- d) Los servicios hoteleros de nivel 2 y los núcleos de turismo rural definidos en el Artículo 398 de estas Normas.

Infraestructuras:

- e) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.
- f) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

Artículo 479. USOS PROHIBIDOS

1. En el NR se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 4D. CONDICIONES PARTICULARES EN ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 480. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

1. Las condiciones generales de uso del suelo en el ámbito de los Asentamientos Rurales se remiten con carácter general a las que sean de aplicación de acuerdo a la categoría de suelo en que se sitúen éstos.

2. No obstante, se considera Uso Autorizable la nueva edificación de vivienda familiar en las condiciones siguientes:

- a) Parcela edificable: Se considerará edificable cualquier parcela en la que la edificación proyectada se sitúe a una distancia no superior a 15 m respecto de otra existente, precisando autorización previa de la CUOTA.
- b) Parcelaciones y agrupaciones: Solamente se permitirá la división o segregación de parcelas con una vivienda edificada en su interior, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m². A la edificación existente se le vinculará una parcela de superficie mínima de 600 m².

La división no producirá más de 2 parcelas con independencia de la superficie de la finca matriz u original.

La parcelación se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos.

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para el cumplimiento de las condiciones anteriormente establecidas.

- c) Superficie edificada máxima: No se fija una ocupación máxima, debiendo estar en cuanto a la superficie edificable a lo dispuesto en los Artículos 416 y 473 de estas Normas.
- d) Condiciones de composición, estéticas, de urbanización, tipologías, etc: Serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.