

c) Por hallarse en posesión del mismo nivel de titulación que el exigible para la plaza de que se trata: 2 puntos.

d) Por conocimiento del puesto, hasta un máximo de 3,5 puntos distribuidos de la siguiente forma:

d.1) 0,075 puntos por cada mes de servicios prestados en el ámbito de Salud Mental de Principado de Asturias realizando funciones propias de la categoría objeto de la convocatoria.

Los puntos obtenidos se sumarán a los alcanzados en la fase de oposición, a fin de concretar la relación definitiva de personas aprobadas y de establecer el orden de prioridad entre las mismas, entendiéndose que han superado el proceso selectivo y por tanto que quedan incluidas en la aludida relación únicamente las que, en número nunca superior al de plazas a cubrir, hubiesen logrado las mayores puntuaciones acumuladas.

Séptima.— *Su desarrollo:*

Las pruebas que no podrán comenzar antes de un mes desde esta publicación, se celebrarán en el lugar, día y hora que establezca la resolución a que se refiere la base cuarta.

Conforme al resultado del sorteo público celebrado el día 18 de julio de 2006, la actuación de los/as aspirantes se iniciará por la letra “R” o en su defecto la siguiente, del primer apellido.

En cada prueba la comparecencia de los/as aspirantes será requerida de viva voz y en llamamiento único (en los de realización simultánea, todas las personas al comienzo; en los de realización sucesiva y en la lectura pública de ejercicios, paulatinamente según el orden de actuación), determinando la exclusión de quienes no comparezcan en el acto. No obstante, en caso de asistencia masiva a pruebas de realización simultánea, el Tribunal podrá decidir un segundo llamamiento acto seguido para la correcta acomodación de todos los/as aspirantes.

Al término de cada ejercicio se hará pública la relación de personas aprobadas en el mismo con expresión de la puntuación obtenida por cada uno y, en su caso, se efectuará la convocatoria para la realización de la siguiente, todo ello en los términos del art. 27, apartado 2 del Reglamento y mediante exposición de los correspondientes anuncios en el Instituto Asturiano de Administración Pública “Adolfo Posada” y en el Servicio de Atención Ciudadana.

Si resultare igualdad de puntuación final de dos o más personas, que afectara al orden de prioridad en la propuesta prevenida en la base siguiente o que implicare la necesidad de excluir a alguna o algunas de ellas de la referida propuesta, la prioridad se dirimirá atendiendo a la puntuación en la fase de oposición. De persistir el empate se celebrará, en plazo máximo de cinco días hábiles, una prueba adicional de carácter obligatorio que el Tribunal decidirá, siempre relacionada con las funciones propias de la plaza convocada.

Octava.— *Propuesta, contratación y toma de posesión:*

Concluidas las calificaciones, el Tribunal hará pública, por orden de puntuación y en número no superior al de plazas convocadas, la relación de quienes hayan superado el proceso selectivo y la elevará a quien ostente la titularidad de la Dirección Gerencia del Servicio de Salud del Principado de Asturias con propuesta de contratación. Dicha contratación podrá ser a tiempo completo, parcial o para determinados periodos del año, en función de los puestos que vayan a ser objeto de provisión. La prioridad en la elección de destino inicial corresponderá a los/as aspirantes en razón directa al orden de puntuación obtenido.

Dentro de los 20 días naturales desde el siguiente hábil al de la publicación de la lista, las personas propuestas presentarán en la Dirección Gerencia del SESPA (plaza del Carbayón, 1-2, 33001, Oviedo) los siguientes documentos, en original o fotocopia, para su compulsión y devolución, en su caso, sometiéndose a las prevenciones del art. 29 del Reglamento:

1. El documento acreditativo de la titulación exigida para concurrir.

2. Los/as aspirantes que hayan obtenido plaza y que hubieran manifestado su situación de discapacidad con el fin de obtener adaptación de tiempos y medios para la realización de los ejercicios deberán presentar certificación acreditativa de su condición expedida por el organismo competente de la Comunidad Autónoma, referida a la fecha de conclusión del plazo de presentación de solicitudes. La falta de presentación de esta certificación, o si ésta fuera negativa, supondrá su exclusión de la propuesta de nombramiento, decayendo en su derecho.

Una vez resuelto el procedimiento selectivo, la Administración se compromete a publicar, con la mayor brevedad posible, la adjudicación de los destinos, a partir de la que se procederá, en un plazo máximo de siete días a la firma de los contratos. Decaerán en su derecho por la inobservancia de tal plazo, excepto la eventual solicitud y concesión de prórroga por causa justificada. En los supuestos de licencia, con suspensión de contrato de trabajo, el plazo para la formalización del contrato comenzará a contarse desde el momento en que desaparezca la causa que da lugar a la licencia.

Novena.— *Norma final:*

Sin perjuicio de su revisión de oficio, contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Viceconsejero de Modernización y Recursos Humanos en el plazo de un mes desde su publicación en el BOPA o bien recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses desde dicha publicación, ante el Órgano Jurisdiccional competente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, significándose que en caso de interponer recurso de reposición, no se podrá interponer el contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo, no pudiendo simultanearse ambos recursos.

Oviedo, a 1 de septiembre de 2008.—El Viceconsejero de Modernización y Recursos Humanos (P.D. resolución de 4 de septiembre de 2007, BOPA de 13 de septiembre de 2007).—18.277.

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, POLÍTICA TERRITORIAL Y VIVIENDA:

ACUERDO de 7 de julio de 2008, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del texto refundido del Plan General de Ordenación y Catálogo Urbanístico de Ribadedeva. Expte. CUOTA 54/2006.

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 texto refundido Plan General de Ordenación de Ribadedeva, y el Catálogo urbanístico

Se consideran debidamente cumplimentadas las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva de 29 de mayo de 2006 y el acuerdo de 17 de septiembre de 2007 por el que se resuelven los recursos.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en el 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.

En Oviedo, a 7 de septiembre de 2008.—El Secretario de la CUOTA.—17.028.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

- Artículo 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN GENERAL
- Artículo 1.2. VIGENCIA DEL PLAN
- Artículo 1.3. REVISIÓN DEL PLAN
- Artículo 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN
- Artículo 1.5. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

- Artículo 1.6. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN
- Artículo 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN SEGUNDA. GESTIÓN DEL PLAN

- Artículo 1.8. MODOS DE GESTIÓN
- Artículo 1.9. EJECUCIÓN POR POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN
- Artículo 1.10. SISTEMAS DE ACTUACIÓN
- Artículo 1.11. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA
- Artículo 1.12. PARCELACIONES URBANÍSTICAS
- Artículo 1.13. DECLARACIÓN ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN
- Artículo 1.14. REPARCELACIÓN

SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN

- Artículo 1.15. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN CUARTA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS
- Artículo 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

SECCIÓN QUINTA. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

- Artículo 1.18. DEFINICIÓN
- Artículo 1.19. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN
- Artículo 1.20. DERRIBOS
- Artículo 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

SECCIÓN SEXTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 1.22. SUELO URBANO. DEFINICIÓN
- Artículo 1.23. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO
- Artículo 1.24. DERECHO Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
- Artículo 1.25. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Artículo 1.26. SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 1.27. SUELO URBANIZABLE
- Artículo 1.28. SISTEMAS GENERALES
- Artículo 1.29. LEY DE COSTAS

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- Artículo 2.12. EDIFICACIÓN EXENTA O AISLADA
- Artículo 2.13. EDIFICACIÓN PAREADA Y AGRUPADA
- Artículo 2.14. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS
- Artículo 2.15. EDIFICACIÓN TRADICIONAL
- Artículo 2.16. DIFERENCIACIÓN DE EDIFICIOS
- Artículo 2.17. VILLA

SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

- Artículo 2.18. ALINEACIONES
- Artículo 2.19. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN
- Artículo 2.20. COLINDANTES
- Artículo 2.21. RASANTES
- Artículo 2.22. PLANO DE FACHADA
- Artículo 2.23. LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- Artículo 2.24. LÍNEA DE FACHADA
- Artículo 2.25. RETRANQUEO
- Artículo 2.26. OCUPACIÓN BAJO RASANTE
- Artículo 2.27. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS
- Artículo 2.28. LUCES RECTAS
- Artículo 2.29. FONDO DE EDIFICACIÓN
- Artículo 2.30. FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN
- Artículo 2.31. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN
- Artículo 2.32. OCUPACIÓN MÁXIMA
- Artículo 2.33. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
- Artículo 2.34. LIBERACIÓN DE SUPERFICIES
- Artículo 2.35. PATIOS DE EDIFICACIÓN
- Artículo 2.36. PATIOS MANCOMUNADOS
- Artículo 2.37. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS
- Artículo 2.38. PARED MEDIANERA
- Artículo 2.39. SOPORTALES Y PASADIZOS
- Artículo 2.40. EDIFICACIÓN EN PATIO DE MANZANA

SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

- Artículo 2.41. CUERPOS VOLADOS
- Artículo 2.42. ALEROS Y CORNISAS
- Artículo 2.43. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
- Artículo 2.44. GALERÍAS
- Artículo 2.45. MIRADORES
- Artículo 2.46. BALCONES
- Artículo 2.47. TERRAZAS
- Artículo 2.48. CORREDORES
- Artículo 2.49. MARQUESINAS.
- Artículo 2.50. TOLDOS

SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 2.51. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
- Artículo 2.52. ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN
- Artículo 2.53. ALTURA DE PISO
- Artículo 2.54. ALTURA LIBRE DE PISOS
- Artículo 2.55. PLANTA

SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

- Artículo 2.56. PENDIENTE
- Artículo 2.57. CORNISA
- Artículo 2.58. ALERO
- Artículo 2.59. BUHARDILLA O CASETÓN
- Artículo 2.60. LUCERNARIO
- Artículo 2.61. TIPOS DE CUBIERTA
- Artículo 2.62. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

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

- Artículo 2.63. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARRANDILLAS Y PETOS
- Artículo 2.64. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS
- Artículo 2.65. TRASTEROS
- Artículo 2.66. PIEZA HABITABLE
- Artículo 2.67. ILUMINACIÓN
- Artículo 2.68. VENTILACIÓN
- Artículo 2.69. SERVICIOS HIGIÉNICOS
- Artículo 2.70. GARAJES
- Artículo 2.71. APARCAMIENTOS
- Artículo 2.72. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS
- Artículo 2.73. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES
- Artículo 2.74. INSTALACIÓN TELEFÓNICA
- Artículo 2.75. SERVICIOS POSTALES
- Artículo 2.76. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES
- Artículo 2.77. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES
- Artículo 2.78. EVACUACIÓN DE HUMOS
- Artículo 2.79. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Artículo 2.80. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
 Artículo 2.81. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO
 Artículo 2.82. SEÑALIZACIÓN INTERIOR

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

Artículo 2.83. CONTROL MUNICIPAL
 Artículo 2.84. SILUETA DE LOS NÚCLEOS
 Artículo 2.85. TIPO DE EDIFICACIÓN
 Artículo 2.86. COMPOSICIÓN DE FACHADAS
 Artículo 2.87. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES
 Artículo 2.88. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
 Artículo 2.89. ELEMENTOS DE INSTALACIONES
 Artículo 2.90. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA EN SUELO NO URBANIZABLE, VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR, TRAMA URBANA TRADICIONAL Y GRAN FINCA

Artículo 2.91. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE
 Artículo 2.92. TIPO DE EDIFICACIÓN
 Artículo 2.93. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA EN EDIFICIOS TRADICIONALES Y CATALOGADOS

Artículo 2.94. ACTUACIÓN SOBRE EDIFICIOS TRADICIONALES Y CATALOGADOS

SECCIÓN SEXTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.95. SINGULARIDADES
 Artículo 2.96. PUBLICIDAD
 Artículo 2.97. ROTULOS
 Artículo 2.98. BANDERINES
 Artículo 2.99. CIERRE DE FINCAS
 Artículo 2.100. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
 Artículo 2.101. AJARDINAMIENTOS
 Artículo 2.102. HÓRREOS Y PANERAS
 ART. 2.103. ENERGÍA SOLAR
 Artículo 2.104. NORMAS GENERALES DE ACCESIBILIDAD

TÍTULO III. REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Artículo 3.1. CONDICIONES GENERALES
 Artículo 3.2. SIMULTANEIDAD DE USOS
 Artículo 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO
 Artículo 3.4. USO PERMITIDO
 Artículo 3.5. USO AUTORIZABLE
 Artículo 3.6. USO INCOMPATIBLE
 Artículo 3.7. USO PROHIBIDO
 Artículo 3.8. CAMBIO DE USO
 Artículo 3.9. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

SECCIÓN PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL
 Artículo 3.11. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE
 Artículo 3.12. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE

SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Artículo 3.13. DEFINICIÓN

SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
 Artículo 3.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL
 Artículo 3.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS AGRÍCOLAS

Artículo 3.17. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
 Artículo 3.18. AGRICULTURA EXTENSIVA
 Artículo 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA
 Artículo 3.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCÍCOLAS

Artículo 3.21. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN
 Artículo 3.22. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO
 Artículo 3.23. GANADERÍA INTENSIVA
 Artículo 3.24. NÚCLEOS ZOOLOGICOS
 Artículo 3.25. USOS PISCÍCOLAS

SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26. RECREO EXTENSIVO. RECREO CONCENTRADO
 Artículo 3.27. CAMPAMENTOS DE TURISMO
 Artículo 3.28. JARDÍN URBANO Y ÁREAS DE JUEGOS
 Artículo 3.29. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS
 Artículo 3.30. DEPORTES ACUÁTICOS
 Artículo 3.31. ÁREAS PEATONALES
 Artículo 3.32. ESPACIO LIBRE PRIVADO

SECCIÓN CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.33. DEFINICIÓN
 Artículo 3.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 Artículo 3.35. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
 Artículo 3.36. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE
 Artículo 3.37. ALOJAMIENTO COLECTIVO
 Artículo 3.38. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
 Artículo 3.39. APARCAMIENTO
 Artículo 3.40. GARAJE-APARCAMIENTO

SECCIÓN QUINTA. USOS TERCARIOS

Artículo 3.41. HOSTELERO
 Artículo 3.42. HOTELERO
 Artículo 3.43. COMERCIAL
 Artículo 3.44. OFICINAS
 Artículo 3.45. ESPECTÁCULOS

SECCIÓN SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS

Artículo 3.46. DEFINICIÓN
 Artículo 3.47. CONDICIONES GENERALES

SUBSECCIÓN PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.48. CONCEPTO Y CONDICIONES
 Artículo 3.49. DEPORTIVO
 Artículo 3.50. RELIGIOSO
 Artículo 3.51. CULTURAL
 Artículo 5.52. DOCENTE
 Artículo 3.53. SANITARIO-ASISTENCIAL
 Artículo 3.54. ADMINISTRATIVO
 Artículo 3.55. INFRAESTRUCTURAS
 Artículo 3.56. DE RESERVA

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.57. CLASIFICACIÓN
 Artículo 3.58. CUARTELES Y CÁRCELES
 Artículo 3.59. MATADEROS
 Artículo 3.60. CEMENTERIOS
 Artículo 3.61. VERTEDEROS

SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Artículo 3.62. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.63. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.64. CLASIFICACIÓN
 Artículo 3.65. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN
 Artículo 3.66. TALLERES ARTESANALES
 Artículo 3.7. TALLERES DE AUTOMÓVILES

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.68. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL
 Artículo 3.69. INDUSTRIA MEDIA

SUBSECCIÓN TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.70. CLASIFICACIÓN
 Artículo 3.71. GRAN INDUSTRIA
 Artículo 3.72. INDUSTRIAS PELIGROSAS
 Artículo 3.73. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

SECCIÓN OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.74. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES
 Artículo 3.75. EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO
 Artículo 3.76. ACTIVIDADES SUBTERRÁNEAS
 Artículo 3.77. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO
 Artículo 3.78. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1. DEFINICIÓN
 Artículo 4.2. DELIMITACIÓN
 Artículo 4.3. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL
 Artículo 4.4. CONDICIONES DE USO
 Artículo 4.5. CONDICIONES TÉCNICAS
 Artículo 4.6. PUBLICIDAD
 Artículo 4.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE
 Artículo 4.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9. DEFINICIÓN

Artículo 4.10. DELIMITACIÓN

Artículo 4.11. CONDICIONES DE USO

SECCIÓN TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS

Artículo 4.12. DEFINICIÓN

Artículo 4.13. DELIMITACIÓN

SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 4.15. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Artículo 4.16. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 4.17. POZOS

SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.18. COLECTORES

Artículo 4.19. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 4.20. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS

Artículo 4.21. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS

Artículo 4.22. ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 4.23. SERVIDUMBRES URBANAS

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. CATÁLOGO URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1. DEFINICIÓN

Artículo 5.2. OBJETIVOS

Artículo 5.3. CATÁLOGO URBANÍSTICO Y SU MODIFICACIÓN

Artículo 5.4. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

Artículo 5.5. AYUDAS A LA PROTECCIÓN

Artículo 5.6. EXCLUSIÓN DE OTROS RÉGIMENES

Artículo 5.7. DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 5.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.9. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

Artículo 5.10. PROTECCIÓN DE USOS

Artículo 5.11. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

Artículo 5.12. GARANTÍAS

SECCIÓN SEGUNDA. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN PRIMERA. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 5.13. DEFINICIÓN

Artículo 5.14. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 5.15. CAMINO DE SANTIAGO

Artículo 5.16. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN SEGUNDA. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Artículo 5.17. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Artículo 5.18. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO

Artículo 5.19. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN TERCERA. JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.20. PROTECCIÓN DE JARDINES HISTÓRICOS

Artículo 5.21. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES

SUBSECCIÓN CUARTA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Artículo 5.22. DEFINICIÓN

Artículo 5.23. CARTA ARQUEOLÓGICA DE ASTURIAS

Artículo 5.24. INTERVENCIÓN POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS

Artículo 5.25. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE OBRAS

Artículo 5.26. DESCUBRIMIENTO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS

Artículo 5.27. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓNES

Artículo 5.28. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN QUINTA. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 5.29. DEFINICIÓN

Artículo 5.30. BIENES INCLUIDOS

Artículo 5.31. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 5.32. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

Artículo 5.33. HORREOS Y PANERAS

Artículo 5.34. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN SEXTA. PATRIMONIO EDIFICADO TRADICIONAL

Artículo 5.35. DEFINICIÓN

Artículo 5.36. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO

SUBSECCIÓN SEPTIMA. NÚCLEOS RURALES CATALOGADOS

Artículo 5.37. DEFINICIÓN

Artículo 5.38. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

SECCIÓN TERCERA. NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 5.39. ASIGNACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

Artículo 5.40. PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 5.41. PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 5.42. PROTECCIÓN AMBIENTAL GENÉRICA

Artículo 5.43. PROTECCIÓN AMBIENTAL CON FICHA PORMENORIZADA

Artículo 5.44. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

SUBSECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 5.45. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Artículo 5.46. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 5.47. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Artículo 5.48. PROYECTO TÉCNICO EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

SUBSECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 5.49. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Artículo 5.50. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 5.51. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

SUBSECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN AMBIENTAL GENÉRICA

Artículo 5.52. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Artículo 5.53. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

SUBSECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN AMBIENTAL CON FICHA PORMENORIZADA

Artículo 5.54. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Artículo 5.55. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

SECCIÓN CUARTA. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.56. CRITERIOS GENERALES

Artículo 5.57. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BICS Y EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 5.58. CONJUNTOS DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.59. ENTORNO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 5.60. GARANTÍA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y NATURAL

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.1. RED VIARIA

Artículo 6.2. RED FERROVIARIA

Artículo 6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 6.4. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 6.5. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 6.6. ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 6.7. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

TÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 7.1. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN

Artículo 7.2. DELIMITACIÓN

Artículo 7.3. CONDICIONES DE USO

SECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE PROTECCIÓN

Artículo 7.4. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN

Artículo 7.5. DELIMITACIÓN

Artículo 7.6. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INTERÉS

Artículo 7.8. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Artículo 7.9. DELIMITACIÓN

Artículo 7.10. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.11. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.12. CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INTERÉS FORESTAL (I.F)

Artículo 7.13. DEFINICIÓN Y CONCEPTOS

Artículo 7.14. DELIMITACIÓN

Artículo 7.15. CONDICIONES DE USO

SUBSECCIÓN TERCERA. INTERÉS DE MINERÍA (I.M)

Artículo 7.16. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Artículo 7.17. DELIMITACIÓN

Artículo 7.18. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.19. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 7.20. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (I.f)

Artículo 7.21. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Artículo 7.22. DELIMITACIÓN

Artículo 7.23. CONDICIONES DE USO

Artículo 7.24. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN QUINTA. S.N.U. NÚCLEO RURAL (NR)

- Artículo 7.25. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL
 Artículo 7.26. CLASIFICACIÓN
 Artículo 7.27. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS
 Artículo 7.28. CONDICIONES DE ORDENACIÓN
 Artículo 7.29. CONDICIONES ESTÉTICAS
 Artículo 7.30. APERTURA DE NUEVOS VIALES

SECCIÓN SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

- Artículo 7.31. DEFINICIÓN. CONCEPTOS
 Artículo 7.32. CONDICIONES DE USO, EDIFICACIÓN Y ESTÉTICA

TÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

- Artículo 8.1. DEFINICIÓN. CONTENIDO. DELIMITACIÓN. TIPOS
 Artículo 8.2. CONDICIONES PARA LA DIVISIÓN EN UNIDADES DE UN ÁMBITO URBANIZABLE

TÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCIÓN PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

- Artículo 9.1. DEFINICIÓN
 Artículo 9.2. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.3. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.4. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
 Artículo 9.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Artículo 9.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBSECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1 / VU2)

- Artículo 9.7. DEFINICIÓN
 Artículo 9.8. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.9. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.10. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
 Artículo 9.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

- Artículo 9.12. DEFINICIÓN
 Artículo 9.13. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.14. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.15. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
 Artículo 9.16. CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBSECCIÓN CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

- Artículo 9.17. DEFINICIÓN
 Artículo 9.18. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.19. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.20. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
 Artículo 9.21. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCIÓN PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

- Artículo 9.22. DEFINICIÓN
 Artículo 9.23. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.24. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.25. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
 Artículo 9.26. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Artículo 9.27. CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

- Artículo 9.28. DEFINICIÓN
 Artículo 9.29. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.30. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.31. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
 Artículo 9.32. CONDICIONES ESTÉTICAS

SUBSECCIÓN TERCERA. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES (SA)

- Artículo 9.33. DEFINICIÓN
 Artículo 9.34. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.35. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.36. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
 Artículo 9.37. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN TERCERA. GRAN FINCA (GF)

- Artículo 9.38. DEFINICIÓN
 Artículo 9.39. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.40. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.41. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
 Artículo 9.42. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
 Artículo 9.43. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA. INDUSTRIAL

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

- Artículo 9.44. DEFINICIÓN
 Artículo 9.45. DELIMITACIÓN

- Artículo 9.46. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.47. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA
 Artículo 9.48. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN QUINTA. DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

- Artículo 9.49. APLICACIÓN
 Artículo 9.50. SUSTITUCIÓN DE USOS DOTACIONALES
 Artículo 9.51. DELIMITACIÓN
 Artículo 9.52. DEFINICIÓN
 Artículo 9.53. CONDICIONES DE USO
 Artículo 9.54. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN GENERAL

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Ribadedeva, que se redacta como Revisión Parcial y Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento al Decreto Legislativo 1/2004.

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

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

Artículo 1.2. VIGENCIA DEL PLAN

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias del acuerdo de Aprobación Definitiva y el texto íntegro de sus normas.

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

Artículo 1.3. REVISIÓN DEL PLAN

Se entiende por revisión de los Planes Generales de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente en la ordenación, o por agotamiento de su capacidad

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

a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

1) Cambios que afecten sustancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.

2) Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.

3) Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

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

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

Artículo 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN

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

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

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

No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:

- a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.
- b) Las modificaciones del Catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos.

Artículo 1.5. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 1.6. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

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

Artículo 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

El desarrollo del Plan General de Ordenación se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y al texto refundido, aprobado por Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, referido a las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU), con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Estudios de Implantación. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

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

El desarrollo del Plan General en las áreas de suelo urbanizable que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, en la forma prevista en el Título VII de esta Normativa.

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

SECCIÓN SEGUNDA. GESTIÓN DEL PLAN

Artículo 1.8. MODOS DE GESTIÓN

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

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

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

Artículo 1.9 EJECUCIÓN POR POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución del planeamiento urbanístico en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se realizará mediante los Polígonos o las Unidades de Actuación completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios.

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

Las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución podrán estar contenida en el Plan General o en los Planes Parciales y Especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

Artículo 1.10. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

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

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

Artículo 1.11. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA

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

Artículo 1.12. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más dotes con fines edificatorios.

Se considerará ilegal, toda parcelación que sea contraria a la legislación o al planeamiento urbanístico, y en ningún caso se considerarán solares los resultantes de la misma, ni se permitirá edificar en los mismos.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano si no se ha aprobado previamente un Plan General de Ordenación. En Suelo Urbanizable, toda parcelación exigirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas por el correspondiente Plan, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas por el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se constituye el correspondiente a toda su superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

En el Suelo No Urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. No tendrán la consideración de parcelación urbanística, y no requerirán licencia urbanística, las simples segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria o de la actividad económica que vengán desarrollándose en el terreno. Los notarios y registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán de hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos de la legislación estatal aplicable.

En el Suelo No Urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexistencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de inexistencia de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la configuración parcelaria a las determinaciones relativas a la clasificación y calificación del suelo y a las determinaciones de este Plan para los núcleos rurales.

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

a) En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente de este Plan.

b) No podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable, a excepción del Suelo No Urbanizable de Ocupación Residencial, en el que podrán autorizarse con arreglo a los criterios establecidos en este Plan.

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

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

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

— Descripción de la finca que se trate de dividir, con indicación de la referencia catastral.

— Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

— Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el Plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.

— Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

— En el caso de estar incluidas en los instrumentos de planeamiento o gestión a los que se refiere la parcelación, se acompañarán como anejos las cédulas o fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las fincas aportadas, así como las nuevas fichas equivalentes que las sustituyan.

— Se adjuntarán también como anejo Certificación Registral del Registro de la Propiedad que acredite el dominio y la descripción de las fincas originales y las cargas con las que pudieran estar gravadas.

b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, que será reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.

c) Planos topográfico de estado actual, visado por el colegio profesional competente, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes, los usos de los terrenos, las redes de infraestructuras subterráneas y aéreas, la vegetación existente (especialmente la autóctona) y cuantos elementos puedan ser de interés en el resultado final. En el caso de existir especies vegetales protegidas de manera especial por el Principado de Asturias (alcornoque, acebo, tejo y encina) se representarán en el plano topográfico, indicando su ubicación precisa, su altura y adjuntando fotografía de cada ejemplar o masa de los mismos.

d) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

e) Fotografías generales la parcela original, incluyendo la propia fotografía aérea que forma parte de este Plan, en caso de existir.

Artículo 1.13. DECLARACIÓN ACREDITATIVA DE LA INEXISTENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

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

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de segregaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables.

b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

c) Certificación catastral de titularidad.

d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

f) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Artículo 1.14. REPARCELACIÓN

Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

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

En el Sistema de Compensación se entenderá sustituida por el Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación o la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o Polígono de que se trate, por acuerdo unánime podrán formular un Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 174 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TRO-TUAS). Deberá formular Proyecto de Reparcelación el Urbanizador que venga obligado a ello por el Proyecto de Actuación al que se refiere el artículo 162 del TROTUAS, sin perjuicio de que la totalidad de los propietarios incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación formulen un Proyecto de Reparcelación Voluntaria, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, previa constitución de las garantías suficientes del completo del deber de urbanizar.

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

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas zonas el aprovechamiento que, en su caso, le corresponda a la administración.

Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que le corresponda al urbanizador en compensación por las obras de urbanización.

No será necesaria proceder a una reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.

Cuando se actúe a través de un sistema que prevea la reparcelación el procedimiento se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono a unidad de actuación, a no ser que la reparcelación se haya tramitado conjuntamente con la propia delimitación.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del Polígono o Unidad de Actuación.

El proyecto de reparcelación se formulará:

a) Por el urbanizador, cuando le obligue a ello el Proyecto de Actuación a que se refiere el artículo 162 del TROTUAS.

b) Cuando se siga el sistema de compensación, por la Junta de Compensación o por los propietarios que actúen por acuerdo unánime.

c) Cuando se siga el sistema de cooperación, podrán formular el proyecto dos tercios de los propietarios interesados que representen como mínimo el ochenta por cien de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la delimitación del polígono a unidad de actuación. Para el computo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban de hacer efectivo su derecho en ésta.

No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando sea necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la deferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la parcelación sea inferior al quince por ciento de este último, siempre que no estuviese destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

SECCIÓN TERCERA. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 1.15 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

Los Proyectos de Urbanización, a tenor de lo establecido en el artículo 159 del TROTUAS, son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el Plan General y en los Planes Parciales y Especiales, y deberán ajustarse a los requisitos establecidos en el citado precepto.

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

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

También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de Régimen Local, y a la normativa municipal, Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras Ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales,

potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionado, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

Artículo 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

Los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de Régimen Local.

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

- a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.
- b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.
- c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.
- d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

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

SECCIÓN QUINTA. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 1.18. DEFINICIÓN

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

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

Artículo 1.19. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Obras mayores:

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

2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que le exige de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos,

el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, vallas de protección, la instalación de toldos y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construido, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.

Artículo 1.20. DERRIBOS

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

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

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

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

Artículo 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

Únicamente quedarán calificados como Fuera de Ordenación aquellos edificios o instalaciones que de forma expresa y específica así se establezca en este Plan, bien sea a través de la Normativa, o, más frecuentemente, a través de la documentación gráfica.

En los edificios o instalaciones calificados como Fuera de Ordenación no podrán realizarse obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o, en general, cualquier tipo de actuaciones que supongan un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

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

También se considerarán como Fuera de Ordenación 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.

SECCIÓN SEXTA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.22. SUELO URBANO. DEFINICIÓN

Conforme a la legislación urbanística, en este Plan General de Ordenación se clasifica como Suelo Urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. La existencia de estas circunstancias sólo dará lugar a la inclusión de un predio en el Suelo Urbano 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 la utilización intensa del suelo.

b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del Plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

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

Artículo 1.23. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Constituyen Suelo Urbano Consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, así como aquellos que careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización puedan ser objeto de licencia.

Tendrán consideración de solar las superficies aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el Plan General de Ordenación. Se precisará como mínimo que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de acera.

Constituyen Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que se puedan clasificar como Suelo Urbano pero no tengan la consideración de solar y que a efectos de su consolidación se agruparán en Polígonos o Unidades de Actuación. En particular se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban de ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de suelo vendrán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el Art.14 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 y en los artículos 118 y 119 del TROTUAS.

Artículo 1.24. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

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

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

a) Acceso al terreno hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

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

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles ante la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el Plan esta posibilidad.

Artículo 1.25. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los propietarios de Suelo No Consolidado tendrán al derecho a edificar los terrenos, en las condiciones y plazo que establezca el planeamiento y la normativa urbanística, una vez completada su urbanización para que adquieran la condición de solares.

Los propietarios de terrenos de Suelos Urbano No Consolidado deberán de ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del correspondiente al ámbito, de conformidad con lo que el Plan General de Ordenación haya establecido. La administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, que deberá ser asumido por los propietarios.

El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante Convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a este exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en los casos ya expresados.

El planeamiento podrá atribuir a los propietarios de terrenos destinados a actuaciones de reforma interior o incluidos en Polígonos o Unidades de Actuación con fines de mejora del medio urbano hasta el cien por cien del aprovechamiento medio. Asimismo podrá reconocer un aprovechamiento superior al noventa por cien a los propietarios de terrenos o construcciones cuando el planeamiento les imponga cargas especialmente onerosas relativas a las rehabilitación integral o a la conservación del inmueble.

Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de Unidades de Actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

No podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

En Suelo Urbano No Consolidado todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados, en su caso, a sistemas generales, quedarán incluidos en polígonos o en unidades de actuación.

No podrán delimitarse Polígonos o Unidades en las que la diferencia entre el aprovechamiento medio sobre su superficie sea menor del quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido.

Artículo 1.26. SUELO NO URBANIZABLE

1. Constituirán el Suelo No Urbanizable:

a) Los terrenos que estén o deban ser sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en Planes o Normas Sectoriales o en Planes de Ordenación Territorial, que se incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse entre otras posibilidades de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren o en sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar, por los valores que se ha hecho referencia en la letra a) o por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

2. Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo No Urbanizable de Interés, compuesto por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas.

c) Suelo de Costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural respecto de los cuales debe establecerse normas que aseguren la pervivencia y crecimiento moderado de estos núcleos, protegiendo la forma tradicional de asentamiento en el medio rural asturiano e impidiendo formas de asentamiento residencial propias de otros suelos que rompen su carácter orgánico y su natural imbricación con el territorio y el medio rural.

e) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras, constituido por aquel Suelo No Urbanizable afectado por el trazado de la Autovía del Cantábrico.

3. No podrán reclasificar ni recalificar suelo que, no habiendo sido urbanizable, haya sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística o incendio forestal, mientras que no hayan transcurrido veinte y treinta años respectivamente.

Artículo 1.27. SUELO URBANIZABLE

El Plan General incluye dentro de esta clasificación el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones para ser considerado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

El Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, cuya transformación en Suelo Urbano se realiza mediante la tramitación y desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 1.28. SISTEMAS GENERALES

El presente Plan General contiene dentro de esta clasificación la previsión de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población:

- Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección.
- Sistema General de equipamientos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrado de suelo por habitante.
- Sistema General de servicios urbanos
- Sistema General de zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, en proporción a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.
- Sistema General de espacios libres destinados al ocio cultural o recreativo sin incluir en el mismo sistemas locales ni espacios naturales.

Artículo 1.29. LEY DE COSTAS

El conjunto de disposiciones que se citan en este artículo son aplicables en el ámbito de incidencia de la Ley de Costas, en sus diferentes zonas de afección, con independencia de la clasificación y calificación urbanísticas de los terrenos, siendo el Título III de dicha ley el que establece el régimen específico de utilización del dominio público marítimo-terrestre.

1. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 de 18 de septiembre que modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

2. Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el art. 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del art. 28 relativo a la pre-

visión de accesos al mar y de las condiciones que el art. 30 señala para la zona de influencia.

3. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre se registrarán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta, de manera concreta y especial será de aplicación a las edificaciones existentes en Bustio en estas zonas, calificadas como VU1 y TUT.

En este sentido, si se pretendiera aplicar en Bustio la excepcionalidad que contempla la D. T. Tercera, 3, regla 2ª de la Ley de Costas se deberán redactar con posterioridad a la aprobación de este PGO los instrumentos de desarrollo necesarios para los tramos de fachada marítima que puedan resultar afectados.

4. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1. ZONA

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

Artículo 2.2. MANZANA

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

Artículo 2.3. PARCELA

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

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

Artículo 2.4. LINDEROS

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

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

Artículo 2.5. PARCELA NETA

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

Artículo 2.6. PARCELA MÍNIMA

Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por el plan para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

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

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

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

Artículo 2.7. DENSIDAD RESIDENCIAL

Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha). La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición.

Artículo 2.8. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendedores cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m² de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado. Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%. Las terrazas a nivel de ático o cubierta no computan. Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m² de terraza-tendedero en cada vivienda. Los pórticos y pasadizos privados de uso público anexos a la red viaria no computan, tampoco los pórticos privados a doble altura, o elementos similares, que resulten de diseños especiales de determinados edificios.

b) En planta de bajocubierta es la correspondiente a la superficie de dicha planta cuya la altura libre sea al menos de 1,50 m. Esta superficie no computará en usos terciarios, dotacionales y residencia colectiva cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.) siempre que estos espacios no estén unidos, real o hipotéticamente, al uso principal. En vivienda unifamiliar computará en todos los casos. Cualquier espacio bajocubierta que reúna condiciones de habitabilidad (tanto las antes indicadas, como las del Principado de Asturias o su combinación), será computable a todos los efectos, aunque se pretenda justificar su inaccesibilidad, su no incorporación a los espacios vivideros o cualquier otra condición similar para su falta de cómputo.

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

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

d) Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², en cuyo caso computarán al 50% a efectos de edificabilidad. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 7 m, no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal, ni ser colindantes con ella. En caso de superar las medidas o incumplir las condiciones anteriores computarán al 100%, y pasarán a considerarse como parte de la edificación principal en el último caso.

e) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

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

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.
- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m² de superficie.
- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

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

Artículo 2.9. SUPERFICIE ÚTIL

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

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

Artículo 2.10. SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, se considerarán como fachada todos los vuelos cerrados y las alineaciones exteriores de pilares de porches, pasadizos, etc. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

Artículo 2.11. EDIFICABILIDAD

1. Envolvente máxima edificable.

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

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

2. Coeficiente de Edificabilidad o Índice de Aprovechamiento.

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

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 2.12. EDIFICACIÓN EXENTA O AISLADA

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

Artículo 2.13. EDIFICACIÓN PAREADA Y AGRUPADA

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

Edificación agrupada es la que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Artículo 2.14. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

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

Artículo 2.15. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

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

Se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, especialmente en Suelo No Urbanizable, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establezcan en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como “ruinas con suficiente entidad” aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la planta baja y sea reconocible la configuración original del edificio.

Artículo 2.16. DIFERENCIACIÓN DE EDIFICIOS

A los efectos de fijar el concepto de “edificios diferentes” a que se refiere este Plan se ha de considerar como tales a aquellos edificios que parten de un proyecto exclusivo para cada caso, absolutamente diferente, que no obedecen a un único proyecto base sobre el cual se realizan pequeños cambios y variaciones con el objeto de diferenciar su aspecto exterior. En este sentido no se considerará como diferentes a varios edificios que presenten una estructura común con variaciones de color, de material de fachada, de huecos exteriores, de colocación de porches, de ligeras diferencias de altura de forjados, de coronación o de aleros, etc.

Se considera como un solo edificio, a estos efectos, a una pareja de vivienda unifamiliar pareada, a una hilera de vivienda unifamiliar adosada o al conjunto de edificios de vivienda en bloque que formen una manzana cerrada o cualquier alineación entre viales, o espacios libres, ya sean públicos o privados, independientemente de que haya uno o más portales.

Excepcionalmente, cuando los edificios considerados tengan una calidad de acabado elevada, diseños singulares de interés u otras razones similares, podrán ser eximidos de la imposibilidad de repetición que se establece en determinados ámbitos de desarrollo.

Artículo 2.17. VILLA

Se entiende por “villa”, a los efectos de este Plan, a una edificación aislada de vivienda colectiva, resultado de la reinterpretación del concepto tradicional de “casa de indiano”, habitual en el municipio, situada sobre una parcela con predominio de la superficie ajardinada.

De manera concreta se establecen las siguientes limitaciones:

- Altura máx.: dos plantas con obligación de aprovech. bajocubierta (B+1+BC).
- Superficie máx. construida sobre rasante: 500 m².
- Número máx. de viviendas: 6 ud.
- Parcela neta mín: 900 m², con frente a vial y diámetro de círculo inscrito de 20 m
- Superficie mín. ajardinada: 60% de la superficie no ocupada por la edificación.

- Volumetría compacta, cúbica, planta sensiblemente rectangular, cubierta inclinada a dos o más aguas. Edificación aislada, nunca adosada o pareada.

En su conjunto se busca una imagen de vivienda unifamiliar, de edificación aislada sobre una parcela verde, creando una zona urbana con predominio de lo verde sobre lo construido, lo pavimentado, que sea compatible desde un punto de vista paisajístico con las áreas de suelo urbano de baja densidad, de vivienda unifamiliar, sirviendo de transición entre estas y las zonas de vivienda en bloque en altura.

SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

Artículo 2.18. ALINEACIONES

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

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

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva del presente Plan y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano.

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

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

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

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

Artículo 2.19. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN

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

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

Artículo 2.20. COLINDANTES

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

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

Artículo 2.21. RASANTES

Es la cota o línea de nivel de una vía o terreno que se ha de tomar como referencia para la medición de la altura de la edificación.

Para las vías y espacios públicos existentes se considerará el perfil longitudinal actual. Para los viales de nueva creación se considerará como rasante

la definida en el estudio de detalle, Plan Parcial o figura de planeamiento de desarrollo aprobada al efecto por el Ayuntamiento.

En otros casos, o en caso de cualquier duda, serán las que señalen los servicios técnicos municipales, los encargados de obras municipales o cualquier otro responsable, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc.

Artículo 2.22. PLANO DE FACHADA

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

Artículo 2.23. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

Artículo 2.24. LÍNEA DE FACHADA

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

Artículo 2.25. RETRANQUEO

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

Para la medición de retranqueos se considerará tanto las líneas de fachada o de edificación como los vuelos que posea el edificio, de manera que los vuelos no pueden invadir los espacios no edificables derivados de la aplicación de retranqueos.

Los aleros de la edificación pueden invadir estos espacios no edificables antecitados cuando sean menores de 80 cm, cuando superen esta medida se computarán como parte edificada a la hora de medir los retranqueos.

Los retranqueos indicados en cada ordenanza particular, tanto a linderos como a alineación exterior, no serán de aplicación cuando existan edificaciones que pretendan ampliarse en altura, siempre que estas reúnan condiciones mínimas de habitabilidad y calidad constructiva (no se aplicará este criterio a edificaciones como gallineros, cochiqueras, casetas de aperos, etc.).

Podrán suscribirse pactos de adosamiento o acercamiento con colindantes con la finalidad de reducir estas distancias, referidos tanto a plantas enteramente sobre rasante como a semisótanos.

Artículo 2.26. OCUPACIÓN BAJO RASANTE

1. Las construcciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a uso de garaje, trasteros o instalaciones generales (nunca las partes emergentes de los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior. En Suelo No Urbanizable no podrán ocupar el espacio correspondiente al retranqueo a caminos.

2. El resto de espacios libres entre edificaciones podrá ser ocupado bajo rasante por sótanos y semisótanos, computando éstos últimos en la parte proporcional emergente, con las condiciones establecidas en el Art. 2.8.

Artículo 2.27. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la dimensión que separa las fachadas de dos edificios, cuando se establezca por la ordenanza particular se habrá de cumplir tanto si están las edificaciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías o espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Para su medición se considerará tanto las líneas de fachada o de edificación como los vuelos que posea el edificio, de manera que los vuelos no pueden invadir los espacios no edificables derivados de la aplicación de separación entre edificios.

Los aleros de la edificación pueden invadir estos espacios no edificables antecitados cuando sean menores de 80 cm, cuando superen esta medida se computarán como parte edificada a la hora de medir la separación.

Artículo 2.28. LUCES RECTAS

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en cualquier uso, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por calificaciones o clasificaciones distintas. Se exceptúan las edificaciones construidas según alineaciones reflejadas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m a linderos de fincas colindantes y 5 m a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, la semisuma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m

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

Artículo 2.29. FONDO DE EDIFICACIÓN

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

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

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

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

Artículo 2.30. FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN

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

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

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

Artículo 2.31. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN

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

Artículo 2.32. OCUPACIÓN MÁXIMA

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

Los porches y edificaciones auxiliares abiertos por tres caras computarán al 50% de ocupación.

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

Artículo 2.33. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

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

Artículo 2.34. LIBERACIÓN DE SUPERFICIES

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

Artículo 2.35. PATIOS DE EDIFICACIÓN

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

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

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

4. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda.

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

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

7. Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones a calle, salvo en el caso de edificios destinados en su mayor parte a usos terciarios.

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

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

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

Artículo 2.36. PATIOS MANCOMUNADOS

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

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre

los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal título en el Registro de la Propiedad.

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

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

Artículo 2.37. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

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

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

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

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

Artículo 2.38. PARED MEDIANERA

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

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

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto. El Ayuntamiento podrá compeler a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación utilizando los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

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

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

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

6. Si la parcela colindante no tiene edificación con medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones. Como caso excepcional se podrá permitir la aparición de nuevas medianerías vistas cuando, en viviendas en hilera, el retranqueo de la nueva edificación, y de la colindante en consecuencia, impida la construcción sobre la colindante debido a las dimensiones y características de la misma, en estos casos se tratará la nueva medianera como una fachada más. En caso de tratarse de conjuntos tradicionales se ejecutará en muro de mampostería vista, aunque en el futuro deba ser tapado por la edificación colindante.

7. Si la edificación de la parcela colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse

para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo perpendicular a la medianera de la edificación será de 3 m.

8. Si una parcela contiene una edificación con medianera la parcela colindante podrá adosar su nueva edificación a esta medianera, ocultándola, con la altura que ya presente esta medianera, sin crear una nueva medianera por adosamiento de un edificio de mayor altura, las plantas que superen la altura del edificio ya adosado deberán retranquearse lo dispuesto en esta ordenanza. Cuando dos edificios compartan una medianera ninguno de ellos podrá, independientemente del otro, levantar una o más plantas que suponga la aparición de nuevas medianeras.

9. En conjuntos edificados situados en calles con pendiente pronunciada no se considerarán como medianera las partes del muro medianero que suban por encima de la construcción colindante cuando esta dimensión no sea superior al desnivel de la calle existente entre los puntos medios de ambas fachadas, con un máximo de 1,2 m.

10. En conjuntos de edificación en hilera, cuando no se haya fijado una alineación trasera, se permitirá la ampliación hacia atrás y en altura de los edificios sin respetar retranqueos, aun cuando se formen medianeras con las parcelas colindantes, en estos casos se tratará la nueva medianera como una fachada más.

11. En cualquiera de los casos citados de actuación sobre edificios tradicionales, las nuevas medianeras deberán ejecutarse en mampostería vista, aun cuando con el tiempo estas medianeras nuevas puedan ser tapadas por actuación sobre los edificios colindantes.

Artículo 2.39. SOPORTALES Y PASADIZOS

1. Si en una construcción se proyectan soportales (pórticos), entendiéndose por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su retranqueo mínimo desde la alineación a calle será igual o superior a 3,5 m, y su altura no inferior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.

2. Los soportales sólo se permitirán en aquellos casos en que ocupen manzanas completas o tramos completos en calles. Las rasantes interiores irán en continuidad exacta con la acera, sin desnivel longitudinal ni transversal. Los pilares no ocuparán más que la banda exterior de 80 cm, y no invadirán el paso (anchura libre del pórtico) en los testeros y esquinas.

3. No se permiten las plantas bajas porticadas, sobre pilares, entendiéndose por tales aquellas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima. No se consideran como tales los pórticos y pasos a doble altura, resultado de diseños singulares de edificios.

4. Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, no tendrán una anchura libre menor de 3 m. No podrán situarse pilares dentro de esta anchura libre, salvo casos extraordinarios en que pueda coincidir sobre el pasadizo el punto de encuentro de dos edificios o casos similares.

5. Tanto los pasadizos como los soportales tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público.

6. No se permiten los edificios apoyados sobre pilares, especialmente en aquellos casos en que la pendiente del terreno dé lugar a plantas bajo rasante no utilizadas o resultados similares; se bajarán los paños de fachada hasta su encuentro con el terreno.

Artículo 2.40. EDIFICACIÓN EN PATIO DE MANZANA

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

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

SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.41. CUERPOS VOLADOS

1. Se prohíben los vuelos sobre la vía pública en planta baja. Se prohíben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m; cuando superen este desnivel, como consecuencia de la pendiente del terreno, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo. Se consideran escaleras exteriores aquellas que cuentan solo con cubierta o que no están cerradas con paramentos en todos sus lados.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m se prohíben los vuelos, a excepción de aleros y cornisas. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle. Para calles de anchura igual o superior a 12 m se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.

3. En edificaciones entre medianeras todos los cuerpos volados cerrados, galerías, miradores y balcones se separarán también al menos 1,20 m de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3 m y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 1,20 m, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. No se fijan dimensiones máximas de vuelos o aleros interiores a la parcela.

5. No se permiten los edificios volados totalmente, en su mayor parte o con grandes elementos volados, salvo que se correspondan con diseños singulares, de especial valor arquitectónico, que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

6. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Artículo 2.42. ALEROS Y CORNISAS

1. El vuelo máximo para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de un 10% del ancho de la calle y no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Este vuelo tendrá un límite de 80 cm que podrá superarse, hasta alcanzar 1,2 m, cuando se trate de aleros múltiples ejecutados en madera, con varios pisos de canes, o aleros singulares ejecutados en otros materiales (hormigón visto, ladrillo, tejas, etc.).

2. El vuelo máximo de los aleros y cornisas no computará a efectos de retranqueos, separación entre edificios, etc. cuando sea inferior a 80 cm, en caso de superar esta medida se considerará como una parte más del edificio a tales efectos.

3. El canto máximo de los aleros será de 15 cm en su extremo, tanto en vuelos sobresaliendo de alineaciones exteriores como hacia los espacios libres privados de la parcela.

Artículo 2.43. CUERPOS VOLADOS CERRADOS

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

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

3. El vuelo máximo autorizado sobre alineación exterior es de 1,20 m en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, con separación mínima a cualquier vuelo de 1,20 m.

4. Estos cuerpos cerrados tendrán una longitud máxima de un 50% del frente de fachada hacia vial o espacio público. En las fachadas hacia espacio libre privado no se limita la longitud de los mismos.

5. Se prohíben los cuerpos con planta en diente de sierra.

6. Este tipo de cuerpos volados no se consideran elementos tradicionales de la arquitectura local, por lo que están prohibidos en el Suelo No Urbanizable, incluido Núcleo Rural, así como en aquellas áreas de Suelo Urbano calificadas como GF, TUT y VTF.

Artículo 2.44. GALERÍAS

1. Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, acondicionados como espacio interior habitable cerrados con carpintería, de composición horizontal, en la combinan partes fijas y las practicables. Las galerías pueden presentarse bien como cuerpos volados así como enrasadas con el plano de fachada. En algunos casos se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos esbeltos.

2. Estos espacios de transición delimitados por las galerías podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables a que se vinculan mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos, o bien incorporados directamente a dichas piezas.

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

4. Las condiciones de volumetría y vuelo de las galerías voladas son idénticas a las establecidas para los cuerpos volados cerrados en el artículo anterior.

5. Las galerías acristaladas se consideran elementos tradicionales de la arquitectura local, por lo que son permitidos en todo tipo de suelo, con un mínimo de partes acristaladas del 50%, debiendo realizarse el resto de los paramentos volados con carpintería o fábrica recubierta de carpintería.

Artículo 2.45. MIRADORES

1. Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, pudiendo comprender varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados con cerramientos de carpintería.

2. Estos espacios delimitados por los miradores podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos, o bien incorporados directamente a dichas piezas.

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

4. El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m, en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle. Su frente máximo será de 2,40 m, con separación mínima a cualquier vuelo de 1,20 m. En el caso de ocupar una sola planta las condiciones de diseño de los miradores serán idénticas a las de las galerías.

5. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 50% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica. El canto del forjado tendrá un canto máximo de 20 cm en su frente.

Artículo 2.46. BALCONES

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

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

3. El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m, en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo para un único hueco será de 1,20 m, con separación mínima a cualquier vuelo de 1,20 m.

4. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas. El canto del forjado tendrá un canto máximo de 20 cm en su frente.

Artículo 2.47. TERRAZAS

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

2. Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad cuando sean cubiertas, al 25% cuando sean descubiertas. Las terrazas a nivel de ático o cubierta no computan.

3. Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m, con separación mínima a cualquier vuelo de 1,20 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m, no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería, computando al 100%.

Artículo 2.48. CORREDORES

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

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

3. El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,80 m, en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, con separación mínima a cualquier vuelo de 1,20 m.

4. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas. El canto del forjado tendrá un canto máximo de 20 cm en su extremo.

5. Los corredores se consideran elementos tradicionales de la arquitectura local, por lo que están permitidos en todo tipo de suelo.

Artículo 2.49. MARQUESINAS.

1. Excepcionalmente, y solo por razones arquitectónicas o históricas, se permite la construcción de marquesinas en suelo urbano en los frentes de fachada hacia espacios públicos de locales de uso terciario y dotacional con las siguientes condiciones:

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

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

c) En las marquesinas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública.

d) En todos los casos se respetará el arbolado existente.

Artículo 2.50. TOLDOS

1. Se permite la colocación de toldos móviles, en todo tipo de suelo, en los frentes de fachada hacia espacios públicos de locales de uso terciario y dotacional con las siguientes condiciones:

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

b) Los toldos se colocarán exclusivamente en planta baja.

c) Los toldos serán móviles en todos los casos, debiendo de ser recogidos en los momentos en que los locales permanezcan sin uso. En conjuntos de edificación predominantemente tradicional serán enrollables y discretos.

2. La colocación de toldos en fachadas con alineaciones hacia espacios libres privados no estarán sujetas a las limitaciones contenidas en el número anterior, se incluye en esta condición los toldos en viviendas en ático.

SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.51. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. En edificios que no presenten alineación hacia viarios o espacio libre público la altura de la edificación se medirá en todo el perímetro de la edificación, en cualquier punto de sus fachadas, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en cada punto.

2. En edificios que presenten alineación hacia viarios o espacio libre público las fachadas en las que se realizará el cálculo de la altura máxima serán las de la alineación exterior, midiéndose la altura de edificación en toda su longitud de fachada, en todos los puntos de la misma. No se tendrán por tanto en cuenta en el cálculo de la altura máxima las fachadas situadas en alineaciones interiores

3. La altura máxima de la edificación se regula en este Plan, por estas dos unidades de medida.

a) Altura de alero. Es la distancia vertical en metros desde el terreno o rasante de la calle a la intersección de la cara interior del paramento de fachada con la cara inferior del forjado inclinado o curvo. En caso de tratarse de cubierta plana la medición se realizará hasta la cara superior del forjado del piso del posible ático.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.

c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

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

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

5. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo correspondiente de esta Normativa.

Artículo 2.52. ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN

En el caso de edificación entre medianeras no se permite la reducción de altura sobre la máxima permitida, buscando siempre la máxima ocultación de medianerías. No existe altura mínima en el resto de casos.

Artículo 2.53. ALTURA DE PISO

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

Artículo 2.54. ALTURA LIBRE DE PISOS

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

Artículo 2.55. PLANTA

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación. Se distinguen los siguientes:

a) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.

b) Planta Semisótano, aquella que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m y menos de 0,90 m, por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su cara inferior de techo no sobrepasará la altura de 0,50 m sobre la rasante más elevada. En caso de tener la cara inferior de techo a más de 0,90 m sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia de pavimento terminado a la rasante sea inferior a 1,20 m, ya sea por encima o por debajo de la misma. La cara superior del forjado de techo de planta baja no podrá superar los 5,0 m sobre el terreno o la rasante de la calle.

d) Entrepanta, aquella que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve.

Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,50 m para la parte inferior y 2,30 m para la superior, su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación.

f) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. El espacio bajo cubierta es habitable en todos los casos, salvo para los edificios protegidos que no cuenten originalmente con este elemento. La altura libre será igual a las fijadas para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

g) Ático, última planta de un edificio con cubierta plana o mixta, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio. En edificios entre medianeras o sensiblemente alargados (relación mínima ancho/largo 2/3), longitudinales, el ático podrá alcanzar la línea de medianera o de testero de fachada sin retranquearse, salvo que ese testero se sitúe en la alineación exterior de la parcela.

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

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

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,00 m para autorizar usos terciarios en ellos. Los sótanos, semisótanos con este tipo de usos siempre estarán vinculados a un local en planta baja. Las plantas bajas de construcciones realizadas conforme a planeamientos anteriores no se sujetarán a esta norma.

SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.56. PENDIENTE

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Artículo 2.57. CORNISA

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 2.58. ALERO

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

Artículo 2.59. BUHARDILLA O CASETÓN

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

Artículo 2.60. LUCERNARIO

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

Artículo 2.61. TIPOS DE CUBIERTA

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, con una pendiente máxima de los faldones de 25.º, no autorizándose caballetes en cumbrera, ni quiebras en la pendiente del faldón. Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente. Se prohíben los muros hastiales parciales retranqueados respecto del plano de las fachadas perpendiculares a la cumbrera.

Se permiten las cubiertas planas, con ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajocubierta, exclusivamente en los suelos urbanos UA-B01, UA-B03 y UA-B06, y en los suelos urbanizables SUR.R-EP, de El Peral, y SUR.R-C02, de Colombres.

Se permite la combinación de cubiertas inclinadas-curvas con uso bajocubierta con la modalidad de ático retranqueado, si bien no se permite el uso de ático y bajocubierta alterno en la misma fachada.

Se permite asimismo las cubiertas planas y curvas para los edificios dotacionales, públicos o privados, en todo tipo de suelos.

De manera excepcional, y sujetas a autorización previa del Ayuntamiento, en todo tipo de suelo y para cualquier uso, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior a 12.º, exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.

Artículo 2.62. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

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

a) La cubierta definitiva del edificio, inclinada o curva, que en todo caso no alcanzará en cumbrera una altura, medida a partir del plano superior del último forjado, superior a 4,0 m para las edificaciones de altura B y B+1, y de 4,50 m para los edificios de altura B+2 y superiores. El espacio bajo cubierta es utilizable en todos los casos, bien de forma independiente o asociado a los usos de la planta inferior.

a) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

b) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, suministro de almacenamiento de agua, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, en todo caso no alcanzarán una altura superior a la de la cumbrera del edificio. La caja del ascensor podrá sobresalir del plano de cubierta, sin superar el nivel de cumbrera, cuando quede integrado en la composición del edificio, guardando un retranqueo a fachada nunca menor a su altura sobre el último forjado.

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

b) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar un murete de borde en el bajocubierta. La altura máxima de este murete será de 0,65 m para las edificaciones de altura igual o inferior a B+1, y de 0,90 m para los edificios de altura B+2 y superiores, en ambos casos medidas a partir de la cara superior del último forjado hasta la intersección de la cara interior del cerramiento de fachada con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta

En todos los casos esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre el borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

c) Esta altura de murete no podrá sobrepasarse aun cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo en aquellas ordenanzas en que se permita superar la altura máxima al alero para alcanzar la de las edificaciones tradicionales colindantes. En estos casos la altura del murete podrá alcanzar una altura máxima de 1,0 m en los edificios de altura igual o inferior a B+1, y de 1,5 m para los edificios de altura B+2 y superiores. La diferencia entre esta dimensión del murete y la necesaria para alcanzar la altura al alero de la edificación colindante deberá repartirse entre las plantas inferiores, no proporcionalmente de manera necesaria.

d) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta sobre la altura máxima permitida.

e) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación. Sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m de anchura como máximo y podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero. Nunca podrán usarse para iluminar trasteros o elementos similares en bajocubierta.

Como elemento singular se permite que cada 14 m de fachada o fracción uno de los casetones alcance una anchura de 3,60 m, siempre que no alcance el 25% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.), y se podrá interrumpir el alero en este caso. En vivienda unifamiliar se permite exclusivamente un casetón singular de estos por cada vivienda. La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,50 m medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero.

El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, con o sin interrupción del alero, no podrá superar el 40% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m de los edificios colindantes y 2,50 del resto de casetones.

f) Se permite la apertura de lucernarios de una superficie máxima de 1,5 m² y separados al menos 2,5 m.

g) Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta.

h) Los áticos se retranquearán un mínimo de 3 m respecto de las fachadas.

i) Todas estas condiciones de los espacios abuhardillados y del bajocubierta serán de aplicación a la cubierta del edificio aun cuando éste no haya agotado el número de plantas máximo.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES**Artículo 2.63. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS**

Sus condiciones y dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias.

Artículo 2.64. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

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

Artículo 2.65. TRASTEROS

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

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

Contarán con ventilación, natural o forzada. En caso de situarse en bajo-cubierta su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda o local a que esté adscrito. No podrán ser colindantes con esta, ya sea al mismo nivel o a otro distinto. Exclusivamente en plantas bajo rasante se podrán construir trasteros no adscritos a una vivienda o local del edificio.

Artículo 2.66. PIEZA HABITABLE

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

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

- Todos los usos de equipamientos son complementarios
- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.
- En el uso de oficinas, y aun cumpliendo las condiciones anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m² de superficie útil o fracción.

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

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

Artículo 2.67. ILUMINACIÓN

1. Las condiciones de iluminación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias.

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

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

Artículo 2.68. VENTILACIÓN

1. Las condiciones de ventilación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias.

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

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

Artículo 2.69. SERVICIOS HIGIÉNICOS

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

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Artículo 2.70. GARAJES

En edificios de uso por el público y la vivienda colectiva las dimensiones de los accesos, vías interiores, plazas y demás elementos estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias y a las dimensiones dispuestas en el artículo 2.71.

En edificación de vivienda colectiva solo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, cuando sirvan a un mínimo de 5 plazas o 100 m², salvo que la reserva de plazas exigida por el Plan en el edificio sea menor. Esta condición se tendrá especialmente en cuenta en el caso de edificaciones en ordenanza VTF, donde se prohíbe el acceso a cada plaza, o a más de una, directamente desde el vial o espacio libre público. En este caso concreto se reduce el mínimo de plazas servido por un único acceso a 4 unidades, que corresponden a la dotación de aparcamiento exigida por el Plan para el edificio tipo de 3 viviendas. El portón o vado de acceso tendrá una anchura inferior a 5 m y servirá a todas las plazas de la parcela.

Artículo 2.71. APARCAMIENTOS

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal serán de 4,50 m x 2,25 m, ya sean sobre la vía pública, en espacios libres privados o al interior de los edificios, al menos el 50% de ellas tendrán una dimensión de 5,00 m x 2,50 m; las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m

Artículo 2.72. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS

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

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

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

Artículo 2.73. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES

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

Artículo 2.74. INSTALACIÓN TELEFÓNICA

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

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

Artículo 2.75. SERVICIOS POSTALES

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

Artículo 2.76. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

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

Artículo 2.77. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

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

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

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

Artículo 2.78. EVACUACIÓN DE HUMOS

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.79. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

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

Artículo 2.80. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE

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

Artículo 2.81. IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

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

Artículo 2.82. SEÑALIZACIÓN INTERIOR

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

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

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**Artículo 2.83. CONTROL MUNICIPAL**

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

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

Artículo 2.84. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

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

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los BIC relacionados en esta Normativa.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 2.85. SILUETA DE LOS NÚCLEOS

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

Artículo 2.86. TIPO DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas. Se prohíben expresamente las tipologías de "caserío vasco" y "casona cántabra", así como cualquiera de sus reinterpretaciones o variedades.

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

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Artículo 2.87. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

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

2. Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si este hubiera sido modificado, o a recuperarlo en caso contrario.

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

4. Las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

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

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

a) Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

b) Que, en el supuesto de que no se acometa la actuación de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtengan su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

c) El cierre de terrazas y balcones convierte a los mismos en cuerpos volados cerrados, bien galerías o miradores, debiendo por tanto cumplir todos los requisitos exigidos a los mismos.

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

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

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

Artículo 2.88. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

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

Artículo 2.89. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

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

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

3. Se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de las Edificaciones Prefabricadas.

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

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

Artículo 2.90. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

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

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

Artículo 2.91. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

1. FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

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

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

El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco, se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. La mampostería de piedra deberá quedar enrasada con el resto del material de fachada, evitándose su colocación "a posteriori", al exterior de la fábrica de ladrillo u otro material.

Los recercados de huecos, las esquinas de fachadas y otros elementos similares no podrán realizarse con chapado de piedra, se usarán piezas macizas de piedra, revocos de mortero, o dinteles de madera maciza en los huecos.

En las fachadas se prohíben los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados, de manera concreta los de PVC, siendo preferibles los de cobre, zinc, aluminio, etc.

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

- Cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- Fibrocemento.
- Bloque de hormigón. Se permite la utilización de bloque de hormigón diseñado y colocado expresamente para quedar visto (Split, ranurado o similar), exclusivamente en edificaciones industriales y en naves.
- Materiales metalizados, plásticos o brillantes.

- Acabados de mortero monocapa, en todas sus variantes, incluso el de grano fino, especialmente el de áridos proyectados y otros morteros de aspecto no tradicional.
- Aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.
- Productos asfálticos o bituminosos.
- Materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

En cualquier edificación (salvo los edificios protegidos) se prohíbe la utilización de cualquier material en más del 50% de la superficie del conjunto de las fachadas; se podrán autorizar excepciones a esta regla cuando se trate de materiales nobles, como la piedra, o con tratamientos singulares, metálicos o similares. No se considera como cambio de material la utilización de diferentes colores o tipos de ladrillo, o casos similares.

Se prohíben los revestimientos de placas de fibrocemento, los existentes en fachadas y medianerías se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar obras en los edificios.

Se prohíbe expresamente la utilización de balastradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en actuación en aquellos edificios con un uso histórico de las mismas.

2. CUBIERTAS.

El material de cubierta preferible será la teja cerámica roja (mixta o curva), prefiriéndose en general aquellos de color similar a éste.

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

Se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos o salvo que sean utilizados como lucernarios en las condiciones generales definidas en este Plan.

Los aleros tendrán un canto inferior a 20 cm en su extremo. En caso de resultar visibles las viguetas de la estructura (acero u hormigón) deberán ser revestidas para formar un alero continuo, se permite el hormigón visto como material de acabado.

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

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

3. CARPINTERÍA Y ELEMENTOS TÉCNICOS.

Se prohíben las particiones ficticias de vidrios, especialmente las interiores a los mismos, se prohíben en todo tipo de suelos las persianas exteriores enrollables (salvo en viviendas protegidas) y las contraventanas exteriores tipo suizo, debiendo resolverse los problemas de seguridad y oscurecimiento con contraventanas interiores o elementos similares.

Se prohíben las puertas de acceso a las viviendas unifamiliares en PVC o aluminio lacado en color blanco, siendo preferible la madera u otros colores en combinación con el resto de la carpintería.

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

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

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA EN SUELO NO URBANIZABLE, VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR, TRAMA URBANA TRADICIONAL Y GRAN FINCA

Artículo 2.92. TIPO DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

2. Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

3. Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las edificaciones tradicionales de piedra (incluso cuadras o edificios menores) sobre la construcción de nueva planta, en este sentido se condicionarán las parcelaciones y la edificación a la recuperación y cambio de uso de todos los edificios tradicionales, evitando su demolición.

4. La actuación sobre las pistas y caminos existentes, así como la apertura de otros de nuevo trazado, especialmente las sendas costeras de carácter turístico, deberá realizarse en todo caso con materiales blandos, integrados en el paisaje y el medio natural, evitando los pavimentos y mobiliario propios del entorno urbano. Se evitará la aparición de muros de contención, desmontes y terraplenes que alteren significativamente los perfiles originales del terreno. En ningún caso el destino de estas vías a usos turísticos o similares supondrá limitaciones en su utilización tradicional agroganadera.

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

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

7. Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja cerámica roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

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

Artículo 2.93 EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

1. FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillaría y la mampostería de piedra del lugar. Se prohíbe expresamente el mortero monocapa, en todas sus variedades.

Se recomienda en la composición de la fachada el predominio de lo macizo sobre lo hueco, y en los huecos el predominio de la composición cuadrada o vertical, prohibiéndose la proporción horizontal.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados y las terrazas a nivel de cubierta, aun cuando cuenten con cubierta propia (tipo casetón abierto).

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones, tratamiento, etc., no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

Las dimensiones de los vuelos, incluso los interiores a las parcelas privadas, no superarán las establecidas de manera general para vuelos sobre la alineación exterior.

2. CUBIERTAS.

Las cubiertas serán inclinadas y habrán de manifestarse como tales, no autorizándose terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. Se prohíbe la ocultación de la cubierta detrás de petos, debiendo rematarse las pendientes de las mismas con aleros en todos los casos.

Se permite exclusivamente la teja cerámica roja (mixta o curva). Los casetones tendrán cubierta a dos o tres aguas, con idéntica pendiente a la de la cubierta principal. Se permiten casetones con otras tipologías cuando se realicen con diseños singulares y materiales de gran calidad (cobre, zinc, etc.).

3. CARPINTERÍA Y ELEMENTOS TÉCNICOS.

Cuando las edificaciones presenten elementos de carpintería exterior singular (porches, galerías, corredores, miradores, aleros con canes, etc.) la totalidad de la carpintería exterior será de madera.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA EN EDIFICIOS TRADICIONALES Y CATALOGADOS

Artículo 2.94. ACTUACIÓN SOBRE EDIFICIOS TRADICIONALES Y CATALOGADOS

Los edificios tradicionales o catalogados sobre los que se actúe (reforma, rehabilitación y/o ampliación) deberán cumplir las condiciones generales estéticas así como las siguientes limitaciones de diseño, composición y estética que garantizarán la armónica integración de lo nuevo con lo ya existente, así:

1. Se mantendrán las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

2. Se utilizarán los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

3. La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente. En caso de reparaciones de cubierta con aprovechamiento de teja vieja, esta se colocará como cobija y en todo caso los aleros habrán de reproducir en materiales y diseño los existentes. En caso de que se ejecute una cubierta nueva el canto de los aleros será menor a 20 cm.

4. Se prohíben expresamente los acabados de fachada imitando mampostería y las soluciones que eliminen de las fachadas existentes la capa de enfoscada dejando la piedra vista. En todo caso los acabados de la fachada reproducirán los consolidados históricamente en la edificación. Se prohíbe la ejecución de zócalos, impostas o recercos, mediante el pintado, el chapado de piedra o el picado de cargas.

5. En actuaciones sobre edificios tradicionales se utilizará exclusivamente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo. Las carpinterías exteriores deberán reproducir soluciones tradicionales, en cuanto a materiales y despieces, y trazarse según los ejemplos preexistentes y en armonía con el entorno.

6. Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas o en anchura por distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

7. Se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.). La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la imprescindible apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio. Esta condición será de aplicación a todos los edificios tradicionales, hasta la cuadra de apariencia más insignificante, dentro de una política de mantenimiento del patrimonio edificado desde un punto de vista ambiental, en este sentido, en cualquier actuación sobre edificios tradicionales, el Ayuntamiento

exigirá una fianza o aval que garantice el cumplimiento de estas condiciones, tal y como se describe con más detalle en el Título V de esta Normativa.

8. Cuando la normativa y el grado de protección permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

9. Cuando la normativa y el grado de protección permita ampliar la altura del edificio, en el caso de conjuntos tradicionales de cierto interés de viviendas y/o cuadras, en los cuales exista uniformidad de cornisa y volumetría, la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta. La solución de problemas de habitabilidad como la altura libre de pisos se solucionarán con soluciones imaginativas como forjados a medios niveles, bajada del suelo de planta baja, falsas fachadas, etc.

10. Se permiten expresamente aquellas propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en el mantenimiento y rehabilitación de edificios tradicionales con elementos singulares.

SECCIÓN SEXTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.95. SINGULARIDADES

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, y exclusivamente cuando su interés arquitectónico sea grande, será causa de consideración como edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

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

Artículo 2.96. PUBLICIDAD

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

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

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

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

Artículo 2.97. RÓTULOS

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

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

b) En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m de lado y saliente 3 cm, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

g) En edificios protegidos podrán colocarse exclusivamente a nivel de planta baja.

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

Artículo 2.98. BANDERINES

Cumplirán los siguientes requisitos:

a) Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

b) En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m, con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

c) En edificios protegidos podrán colocarse exclusivamente a nivel de planta baja.

Artículo 2.99. CIERRE DE FINCAS

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales, será de aplicación para cualquier tipo de suelo. El Ayuntamiento exigirá una fianza o aval que garantice el cumplimiento de estas condiciones, tal y como se describe con más detalle en el Título V de esta Normativa.

Se consideran obras de reparación de un muro de cierre a aquellas obras que afecten a menos del 50% de su longitud y no supongan mejora de sus características constructivas (recibido con mortero, colocación de postes o malla, recrecidos, etc.), en cuyo caso no será preciso el retranqueo del mismo de acuerdo con las condiciones establecidas en este Plan. En el resto de los casos se considera reconstrucción del mismo y tendrá que realizarse con los retranqueos y características establecidas en este Plan.

Los pórticos de acceso a fincas no podrán tener una altura superior a los 3,5 m en su parte más alta, su anchura total no podrá ser mayor de 5 m.

Se prohíben expresamente, en todo tipo de suelo, los siguientes materiales y elementos:

- Celosías, balaustradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.

- Todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

- Forja, fundición, verja tradicional con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc. salvo en edificios tradicionales en que ya existan.

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

VALLADOS EN SUELO NO URBANIZABLE, VTF, TUT Y GF

1. En Suelo No Urbanizable se consideran como preferentes aquellos cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

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

3. Materiales autorizados exclusivamente:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas. En Suelo Urbano se permiten los setos de cupresáceas y similares.

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

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

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

- Verjas de fundición de diseño tradicional, en parcelas que cuenten con este tipo de cierre o se encuentren en un área en que sean dominantes.

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

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

6. Cuando en Suelo No Urbanizable, fuera de Núcleo Rural, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera nacional, comarcal o local que discorra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de construcciones en la Ley 25/1998 de 29 de julio, Real Decreto 1812/1994 de Carreteras y en la Ley 13/1986 de 28 de noviembre de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

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

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

9. En Núcleo Rural los cierres de las fincas resultantes de una parcelación podrán formar un “apartadero” o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública, las dimensiones de este apartadero deberán permitir inscribir un rectángulo de 5x2,5 m, podrá ser compartido entre varias fincas. Este apartadero será obligatorio cuando se trate de parcelas procedentes de una parcelación.

VALLADOS EN EL RESTO DEL SUELO URBANO

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

2. En lo posible se utilizarán los tipos de cierre descritos para el Suelo No Urbanizable, si bien se consideraran como permitidos todos los materiales considerados como tales en las condiciones generales de estética del presente Plan.

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

Artículo 2.100. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

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

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá modificar la rasante original de terreno en una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y pendientes inferiores al 100%.

b) En los Suelo Urbano y Núcleo Rural los desmontes y terraplenes no podrán modificar la rasante superior en una altura superior a 1.5 metros. Se prohíben asimismo las escolleras de altura superior a 1.5 metros, debiendo construirse muros chapados de mampostería para alturas superiores.

c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente. Los movimientos de tierra, tanto desmontes como terraplenes, no invadirán nunca la franja de terreno comprendida dentro de los 3 m desde el lindero de la finca.

e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

g) Se prohíben los movimientos de tierra en caso de existir arbolado de interés, prestando especial atención a la prohibición de enterrar el tronco de este arbolado como consecuencia de esos movimientos, puesto que se podría ocasionar la muerte del árbol.

Artículo 2.101. AJARDINAMIENTOS

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

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

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su posición en los planos topográficos de estado actual que se aporten, en caso de tratarse de especies autóctonas o especialmente protegidas se aportará documentación fotográfica de las mismas, se exigirá su adecuada protección durante el transcurso de las obras.

El Ayuntamiento exigirá una fianza o aval que garantice el cumplimiento de estas condiciones, tal y como se describe con más detalle en el Título V de esta Normativa.

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

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se dismi-

nuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al trespelillo y en las zonas de mayor impacto visual.

Artículo 2.102. HÓRREOS Y PANERAS

La ordenación contenida en este artículo será de aplicación a todos los hórreos existentes en el concejo, independientemente de la clasificación y calificación del suelo sobre el que estén situados y de su representación o no en los planos de ordenación.

La protección de los hórreos, paneras y molinos y demás elementos o conjuntos del patrimonio etnográfico estará a lo determinado por la Ley de Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, de manera concreta en los artículos 74 y 75 y Disposición Transitoria Tercera.

La solicitud de cualquier tipo de actuación sobre hórreos y paneras estará a lo dispuesto en el Título V de esta Normativa. Normas de Protección del Patrimonio Edificado. Catálogo.

Se prohíbe el traslado de hórreos y paneras situados en plazas y espacios públicos en los terrenos calificados como Suelo Urbano y Núcleo Rural. En aquellos casos en que impidan accesos para los que no exista alternativa se podrán desplazar de su ubicación original, con el criterio de mantenerlos en el mismo espacio público.

Se prohíbe el cierre o vallado del espacio inferior de los hórreos y paneras existentes en plazas públicas excepto en aquellos casos en que este cierre existiera de forma tradicional. Esta prohibición se aplicará en todos los casos, aun cuando se pueda acreditar convenientemente la propiedad del suelo sobre el que se levanta el hórreo o panera.

Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar. Se prohíbe en el interior de los hórreos y paneras todos aquellos usos que se alejen de este uso tradicional. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

En aquellos casos en los que exista una alineación definida bien en los planos de ordenación, o por la existencia de un continuo edificado en Núcleo Rural, la existencia de un hórreo tradicional no computará a efectos de luces rectas o distancia entre edificaciones.

En aquellos casos en que, debido a su deterioro, las obras de rehabilitación de un hórreo o panera exijan el desmontaje íntegro del mismo, la operación de montaje posterior no tendrá la consideración de edificación de nueva planta, pudiendo conservar su ubicación original incluso en aquellos casos en los que no cumpla lo establecido en las presentes ordenanzas en cuanto a luces rectas y separación entre edificios.

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

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

Artículo 2.103. ENERGÍA SOLAR

Se prohíbe la colocación de instalaciones solares en terrenos sobre los que no exista edificación alguna, salvo en aquellos en que el uso dominante sea el industrial o de minería, ya sean urbanos, urbanizables o no urbanizables. En este sentido se permite la colocación de estas instalaciones en Suelo Urbanizable Industrial, aunque todavía no haya sido desarrollado el Plan Parcial correspondiente, siempre que se garantice su carácter desmontable para su adecuación al desarrollo urbanístico que en su momento determine el Plan Parcial y demás documentación urbanística precisa.

No se establece para todos estos casos una superficie máxima de placas.

En caso de existir edificación, se permite la colocación de placas solares (para ambas tipologías, fotovoltaica y térmica), en todo tipo de suelo, tanto sobre el edificio como en el terreno. En general se preferirá la ubicación sobre el suelo, estimada como de menor impacto visual, sobre la otra. En caso de resultar posibles ambas disposiciones se justificará suficientemente la necesidad o conveniencia de la situación sobre el edificio en vez de a nivel de suelo. En ambos casos, y siempre matizada por las necesidades técnicas de soleamiento, se buscará el menor impacto visual desde los espacios públicos, y se aplicarán medidas correctoras de disminución del impacto visual, las cuales se adjuntarán con el proyecto técnico de la instalación. No resultará necesario colocar sobre cada edificio la parte proporcional de placas que se indica en el párrafo siguiente, sino que se podrán concentrar en alguno de ellos, eligiendo siempre el de menor impacto visual, salvo justificación suficiente por idoneidad técnica.

La superficie máxima de placas será del 25% de la superficie de faldones (o terrazas) en disposición sobre la edificación y del 35% de la misma superficie en disposición sobre el terreno (con un máximo del 35% de la superficie libre de parcela). En ambos casos se contabilizarán todas las edificaciones existentes sobre la parcela.

Artículo 2.104. NORMAS GENERALES DE ACCESIBILIDAD

Las condiciones generales de accesibilidad a edificios y espacios públicos se ajustarán a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias, y su Reglamento aprobado por Decreto 37/2003.

TÍTULO III. REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Artículo 3.1. CONDICIONES GENERALES

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

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

Artículo 3.2. SIMULTANEIDAD DE USOS

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

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

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

Artículo 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO

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

Artículo 3.4. USO PERMITIDO

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

Artículo 3.5. USO AUTORIZABLE

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

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

- Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias.
- Demarcación de Costas en Asturias.

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA).
- Dirección General de Carreteras del Principado de Asturias.
- Confederación Hidrográfica del Norte.
- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias.

Corresponde a la CUOTA el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencias, vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como No Urbanizables.

No será exigible la autorización previa respecto a las obras y usos en suelos que tengan condición de Núcleo Rural, y respecto de los usos agrícolas, forestal o ganadero en los Suelos No Urbanizables de Interés y de Infraestructuras.

En el Suelo No Urbanizable no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviese resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamientos suficiente. Se exceptúan aquellas construcciones para las cuales esta exigencia carezca de sentido y el planeamiento no exija la disponibilidad de servicios.

Artículo 3.6. USO INCOMPATIBLE

Aquel que no cumple alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.

Artículo 3.7. USO PROHIBIDO

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

Artículo 3.8. CAMBIO DE USO

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

Artículo 3.9. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

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

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

SECCIÓN PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

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

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

Artículo 3.11. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE

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

Artículo 3.12. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE

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

SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Artículo 3.13. DEFINICIÓN

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

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

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

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

SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

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

2. Se clasifican en:

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

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

Artículo 3.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono y especies protegidas de manera concreta por el Principado de Asturias (encinas, tejos, alcornoques y acebos).

Artículo 3.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS AGRÍCOLAS

Artículo 3.17. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

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

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

- Agricultura extensiva.
- Agricultura intensiva. Horticultura.
- Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos.

Artículo 3.18. AGRICULTURA EXTENSIVA

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

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

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

Artículo 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA

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

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

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

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

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

Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.

Su superficie máxima será de 4 m². Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.

Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, buscando la integración del edificio en el medio natural, estando prohibidos los colores disonantes, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).

Mantendrán retranqueo de 3 m a linderos y de 5 m eje de caminos.

Artículo 3.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

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

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

3. La superficie máxima de invernaderos, viveros o construcciones similares será del 35% de la parcela.

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

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

SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

- Ganado mayor, vacuno o equino.
- Ganado menor, ovino o caprino.
- Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Artículo 3.22. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO

1. Concepto y clasificación.

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

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

2. Condiciones generales.

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

b) Las construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos con una superficie máxima de 100 m². Estas edificaciones auxiliares no podrán construirse con anterioridad a la estabulación a la que prestan servicio y no podrán superar un 20% de la edificación principal.

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) Los establos (gallineros, conejeras, etc.) y sus edificaciones auxiliares: pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señale este Plan.

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

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

d) La parcela mínima para la construcción de una estabulación es de 3.000 m². La ocupación máxima de esta parcela será del 20%.

e) El número de plantas máximo será una (B). La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m La altura máxima de la cumbre será de 11 m.

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

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

h) Exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, cuando la ocupación en planta sea superior a 200 m² la edificación se organizará en dos o más cuerpos diferenciados, articulados mediante retranqueos de fachada, cambios de altura de alero y cumbre, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m y se consiga una mejora notable en las condiciones estéticas. En este tipo de suelo solo podrán situarse más allá de la franja de 500 m.

i) Toda edificación se separará 5 m de los linderos, incluidas las edificaciones auxiliares, estercoleros, silos, etc.; el retranqueo a los caminos estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal vigente.

j) Se permite la agrupación de explotaciones ganaderas, mediante la creación de polígonos ganaderos, de iniciativa pública o privada, con la finalidad de mejorar los servicios e infraestructuras.

En estos casos la ordenación deberá desarrollarse mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial en el que se cuidarán especialmente las condiciones de estética y volumetría para minimizar el impacto visual de los polígonos. Se someterán a evaluación de impacto ambiental.

En este Plan Especial se establecerán los parámetros específicos de parcela mínima, ocupación en planta, altura, etc. Este tipo de agrupaciones se permitirán exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario.

Artículo 3.23. GANADERÍA INTENSIVA

1. Concepto y clasificación.

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

Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas de más de 20 cabezas, los cebaderos de terneros de más de 100 cabezas, o las cochinerías superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 100 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

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

2. Condiciones generales.

a) Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

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

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

3. Condiciones de localización.

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

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

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

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

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

4. Condiciones de edificación.

a) La parcela mínima para la construcción de una estabulación es de 3.000 m². La ocupación máxima de esta parcela será del 20%.

b) Toda edificación se separará 3 m de los linderos y 5 m del eje del vial, incluidas las edificaciones auxiliares, estercoleros, silos, etc.; el retranqueo a los caminos estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal vigente.

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

d) Exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, cuando la ocupación en planta sea superior a 250 m² la edificación se organizará en dos o más cuerpos diferenciados, articulados mediante retranqueos de fachada, cambios de altura de alero y cubrera, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m y se consiga una mejora notable en las condiciones estéticas. En este tipo de suelo solo podrán situarse más allá de la franja de 500 m.

e) El número de plantas máximo será una (B). La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m La altura máxima de la cubrera será de 8 m.

5. Protección del medio natural.

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

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

Artículo 3.24. NÚCLEOS ZOOLOGÍCOS

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

- Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.

- Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.

- Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.

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

Las condiciones de ocupación y edificación serán las aplicables a la ganadería intensiva.

Artículo 3.25. USOS PISCÍCOLAS

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos y en la ribera del mar.

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

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, acompañado de una evaluación de impacto ambiental que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

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

SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26. RECREO EXTENSIVO. RECREO CONCENTRADO

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

El recreo concentrado es la adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

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

Artículo 3.27. CAMPAMENTOS DE TURISMO

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

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

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

Artículo 3.28. JARDÍN URBANO Y ÁREAS DE JUEGOS

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

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

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que

reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

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

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 5 m al alero y 9 m a la cumbrera o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

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

Artículo 3.29. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS

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

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 5 m al alero y 9 m a cumbrera, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.30. DEPORTES ACUÁTICOS

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

La superficie máxima construida no superará los 100 m², salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 5 m al alero y 9 m a cumbrera, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.31. ÁREAS PEATONALES

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

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

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

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

Artículo 3.32. ESPACIO LIBRE PRIVADO

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

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente no puede concederse si

no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a viviendas.

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

- Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras. Las piscinas se registrarán por las disposiciones generales de los sótanos o semisótanos con uso de garaje, en función de su disposición total o parcialmente bajo rasante.
- Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, cenadores, merenderos, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación se asimile a las edificaciones auxiliares establecidas para cada zona por este Plan. En uso terciario y dotacional podrán alcanzar el 10% de la superficie construida de la edificación principal (tanto sobre como bajo rasante) sin que compute edificabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.33. DEFINICIÓN

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

Artículo 3.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

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

Artículo 3.35. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

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

Artículo 3.36. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE

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

Artículo 3.37. ALOJAMIENTO COLECTIVO

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

Artículo 3.38. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

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

En la totalidad de los desarrollos de vivienda colectiva que este Plan prevé, independientemente de que sean en Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable o en Núcleo Rural (Gran Finca), la superficie construida media por vivienda será superior a 75 m², computados sobre el total de superficie construida de uso residencial colectivo de cada edificio o promoción.

Esta norma no será de aplicación a los desarrollos urbanísticos iniciados al amparo de las Normas Subsidiarias que este Plan revisa y adapta, con anterioridad a la Aprobación Definitiva del mismo.

Artículo 3.39. APARCAMIENTO

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

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

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de 1,2 plazas de aparcamiento por cada vivienda de superficie útil inferior a 80 m² o de menos de tres dormitorios, y una plaza más cuando exceda de esta superficie o cuando se trate de viviendas de tres dormitorios o más; ya sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada. Se considerarán como dormitorios a aquellos huecos que cumplan con las condiciones para ser considerados como tales (excepto salones-comedores y cocinas) independientemente de que se destinen a despachos, bibliotecas, trasteros, etc.

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

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente por imposibilidad geológica, geométrica de la parcela o causa similar.

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

La justificación de la inviabilidad del cumplimiento del número plazas por vivienda no podrá ampararse en un supuesto económico salvo en casos muy extremos muy claros, en que se justifique suficientemente que el precio de construcción de las plazas excede el precio de venta en el mercado de las mismas, ya que se considera la dotación de plazas de aparcamiento como uno de los criterios fundamentales en la redacción del presente Plan; por ello que no debe entenderse como una condición más de la edificación residencial, sino como la base y punto de partida de la posibilidad de levantar nuevas viviendas, por

encima de la rentabilidad empresarial de las mismas, que debe englobarse en la del conjunto de la actuación.

Artículo 3.40. GARAJE-APARCAMIENTO

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante, o a los aparcamientos en edificio no exclusivo de capacidad superior a 25 plazas.

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

Vehículos de dos ruedas . 2,5 x 1,5 m.

Automóviles grandes . 5,0 x 2,5 m.

Automóviles ligeros . 4,5 x 2,25 m.

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

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

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 50% de sus plazas para automóviles grandes.

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

SECCIÓN QUINTA. USOS TERCIARIOS**Artículo 3.41. HOSTELERO**

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

2. Se distinguen tres niveles:

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

- Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

- Grado 3. Discobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

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

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

Esta condición no será de aplicación en instalaciones de Grado 1 situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento y no exista prescripción específica en contra de la reducción de esta dotación de aparcamiento.

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

6. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante. La altura libre mínima será de 3,0 m en planta baja y de 2,50 m en el resto de plantas, incluso attillos.

Artículo 3.42. HOTELERO

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

2. Se distinguen dos niveles:

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

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

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

Esta condición no será de aplicación en instalaciones de menos de 15 habitaciones situadas en zonas y/o edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento y no exista prescripción específica en contra de la reducción de esta dotación de aparcamiento.

La parcela de aquellas instalaciones hoteleras situadas en Suelo No Urbanizable deberán tener un mínimo de 50 m² de parcela por habitación, además de cumplir la dotación de aparcamiento establecida anteriormente en este mismo apartado.

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

6. Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas, participación accionarial en sociedades empresariales u operaciones similares tendentes a permitir su uso, división y/o venta en partes.

Artículo 3.43. COMERCIAL Y DE SERVICIOS

1. El uso comercial y de servicios es el que corresponde a locales destinados, bien a la actividad comercial, minorista o mayorista, entendida en los términos del artículo 4 de la Ley del Principado de Asturias 10/2002, de 19 de noviembre, de Comercio Interior, bien a la prestación de servicios financieros, de seguros, de transportes, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

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

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

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

Esta condición no será de aplicación en instalaciones de Grado 1 situadas en zonas y/o edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento y no exista prescripción específica en contra de la reducción de esta dotación de aparcamiento.

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

5. La altura libre de planta baja en edificios de nueva planta será de 3,0 m, en el resto de plantas será de 2,50 m, salvo los altillos, que podrán reducirla hasta 2,30 m; en rehabilitaciones y/o reforma de edificios existentes se podrá reducir hasta 2,50 m.

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

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

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

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

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

10. La implantación de establecimientos comerciales que estén sujetos a licencia comercial específica por tener la consideración de gran establecimiento, según lo dispuesto en el artículo 6.3 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial del Principado de Asturias, se acomodará a los criterios de ordenación espacial establecidos en las citadas Directrices.

11. Para los usos comerciales en el Suelo No Urbanizable se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2.b) de las Directrices Sectoriales.

12. El uso comercial en los polígonos o zonas industriales estará a lo dispuesto en el artículo 10.2.c) de las citadas directrices.

Artículo 3.44. OFICINAS

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

2. Se distinguen dos niveles:

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

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

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

Esta condición no será de aplicación en instalaciones de Grado 1 situadas en zonas y/o edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento y no exista prescripción específica en contra de la reducción de esta dotación de aparcamiento.

4. La altura libre de planta baja en edificios de nueva planta será de 3,0 m, en el resto de plantas será de 2,50 m, salvo los altillos, que podrán reducirla hasta 2,30 m; en rehabilitaciones y/o reforma de edificios existentes se podrá reducir hasta 2,50 m.

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

6. Se podrán instalar oficinas en cualquiera de las plantas sobre rasante del edificio.

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

Artículo 3.45. ESPECTÁCULOS

1. Es el uso correspondiente a los espectáculos con afluencia masiva de personas, tales como cines, teatros, salas de conciertos, etc. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

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

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

Esta condición no será de aplicación en instalaciones de superficie construida menor de 500 m² situadas en zonas y/o edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva, cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento y no exista prescripción específica en contra de la reducción de esta dotación de aparcamiento.

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

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

SECCIÓN SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS

Artículo 3.46. DEFINICIÓN

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

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

Artículo 3.47. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de edificación, volumetría y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

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

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

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento, la cual quedará vinculada registralmente al mismo. La superficie máxima de esta vivienda será de 125 m² construidos.

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

SUBSECCIÓN PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.48. CONCEPTO Y CONDICIONES

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de edificación, volumetría y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan o de la ordenanza de zona concreta.

Artículo 3.49. DEPORTIVO

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

Artículo 3.50. RELIGIOSO

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

Artículo 3.51. CULTURAL

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

Artículo 5.52. DOCENTE

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

Artículo 3.53. SANITARIO-ASISTENCIAL

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

Artículo 3.54. ADMINISTRATIVO

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

Artículo 3.55. INFRAESTRUCTURAS

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

Artículo 3.56. DE RESERVA

Espacios y edificaciones destinados a aquellos equipamientos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este Plan.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES**Artículo 3.57. CLASIFICACIÓN**

Entre los posibles equipamientos especiales de carácter supramunicipal, se distinguen los siguientes:

- Cuarteles y cárceles.
- Mataderos.
- Cementerios.
- Vertederos.

Artículo 3.58. CUARTELES Y CÁRCELES

1. Se incluyen aquí los cuarteles militares y establecimientos penitenciarios de carácter supramunicipal.
2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

Artículo 3.59. MATADEROS

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

Artículo 3.60. CEMENTERIOS

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

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

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. de 20 de julio de 1974), y el Decreto 72/1998, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias, y Reglamento de Actividades.

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

a) estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 3.61. VERTEDEROS

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

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

Se someterán a evaluación de impacto ambiental, con especial atención.

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

SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**Artículo 3.62. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES**

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

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 125 m² construidos.

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

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

SECCIÓN SÉPTIMA. USOS INDUSTRIALES**Artículo 3.63. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

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

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

b) Industrias en Suelo Urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.

c) Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL**Artículo 3.64. CLASIFICACIÓN**

Se consideran las siguientes clases:

• Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.

• Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio

de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

- Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Artículo 3.65. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN

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

Las más frecuentes son las siguientes:

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

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

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

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá la superficie mínima de parcela de aplicación en cada ordenanza y serán incompatibles con el uso de vivienda en la misma parcela.

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

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

Artículo 3.66. TALLERES ARTESANALES

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

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá la superficie mínima de parcela de aplicación en cada ordenanza y serán incompatibles con el uso de vivienda en la misma parcela.

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

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

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

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

Artículo 3.67. TALLERES DE AUTOMÓVILES

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

Deberá preverse su localización en Suelo Urbano o Urbanizable con calificación adecuada.

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

3. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se reconducirán a suelos urbanos con la calificación adecuada; los talleres de maquinaria agrícola podrán ubicarse en Suelo No Urbanizable; en ambos casos se exigirá la superficie mínima de parcela de aplicación en cada ordenanza y serán incompatibles con el uso de vivienda en la misma parcela.

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

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.68. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL

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

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

Artículo 3.69. INDUSTRIA MEDIA

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

2. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

3. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m³ por trabajador.

4. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

5. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

6. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de

automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 25 m² construidos.

7. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

8. Se permite la vinculación a cada edificación industrial de una vivienda destinada a la vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie construida no supere los 125 m² y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

SUBSECCIÓN TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.70. CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes formas:

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

Artículo 3.71. GRAN INDUSTRIA

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

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

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

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

Artículo 3.72. INDUSTRIAS PELIGROSAS

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.73. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

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

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

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

SECCIÓN OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.74. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2. Se consideran las siguientes clases:

- Explotaciones a cielo abierto. Excavaciones para la extracción de minerales, la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Explotaciones subterráneas. Excavaciones para la extracción de minerales en galería subterránea. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

3. Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

4. Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

5. Las industrias extractivas de la Sección A) o C) a cielo abierto (canteras) y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Artículo 3.75. EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

- a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.
- b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.
- c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

5. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

Artículo 3.76. ACTIVIDADES SUBTERRÁNEAS

1. Se cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

2. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

3. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc. como recursos de la Sección B de la Ley de Minas.

4. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

5. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su apertura, serán de aplicación las ya señaladas a las explotaciones a cielo abierto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 3.77. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

3. No se considera actividad minera clasificada la realización de sondeos y otras actividades de investigación, siempre que cuenten con la oportuna autorización de la autoridad en materia de minería.

Artículo 3.78. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m de un asentamiento de población. Para distancias menores será necesario informe previo favorable de la CUOTA.

3. Se incluyen en este apartado las plantas de hormigones que aprovechen los materiales propios de la cantera.

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1. DEFINICIÓN

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

- Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.
- Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.
- Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes
- Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.
- Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.
- Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Artículo 4.2. DELIMITACIÓN

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

- Carreteras de la red nacional:

Carretera Nacional N-634

Autovía del Cantábrico A-8

- Carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas Locales:

- Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento

- Vías rurales: Los viales interiores a los Núcleos Rurales.

- Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la Corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Artículo 4.3. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

1. El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal y en concreto a la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, y Ley 13/86, de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

2. Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano, urbanizable y no urbanizable según su emplazamiento.

3. Para la delimitación de las diferentes zonas funcionales (dominio público, servidumbre y afección) se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial citada.

Artículo 4.4. CONDICIONES DE USO

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera.
- a licencia municipal si se trata de edificaciones.

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.
- Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.
- Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.
- Áreas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU.
- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU.
- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Artículo 4.5. CONDICIONES TÉCNICAS

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre y Ley 13/86 de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias y en las Instrucciones Técnicas que al efecto dicten los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m de explanada y 6 m de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con arreglo a las normas de "accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio" dictadas por el Ministerio de Fomento y demás condiciones establecidas por el organismo titular de la carretera, previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm y una resistencia media mínima de 200 kg/cm². Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Artículo 4.6. PUBLICIDAD

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este Plan.

Artículo 4.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

a) Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m del borde de la calzada.

b) Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m del borde exterior de la calzada.

c) Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m en carreteras estatales y 50 m en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

d) Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m respectivamente del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.

e) Caminos: se prohíben cerramientos o construcciones a menos de 3 m del eje o 1 m del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Artículo 4.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9. DEFINICIÓN

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Artículo 4.10. DELIMITACIÓN

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como dotaciones de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Sistemas Locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos o barrios de población.

Artículo 4.11. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos:

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Áreas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento, en superficie o bajo rasante.

2. Usos autorizables:

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
- Edificaciones deportivas.

3. Usos prohibidos:

- Todos los demás.

SECCIÓN TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS

Artículo 4.12. DEFINICIÓN

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Artículo 4.13. DELIMITACIÓN

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/ Servicios públicos- infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Artículo 4.15. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 125 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 4.16. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 125 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

Artículo 4.17. POZOS

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

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.18. COLECTORES

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- a) Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m² como mínimo.
- b) Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m/seg.
- c) Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm y 1 m³ para las restantes.
- d) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m como máximo en las alineaciones rectas.
- e) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm y hormigón armado para las restantes.
- f) Sección mínima de alcantarilla: diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm adosada a la fachada del solar en la acera.

Artículo 4.19. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Queda prohibido el vertido de aguas fecales no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas fecales residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (R.D. 849/86 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

2. Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

3. En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

4. Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas con filtro biológico en los casos de viviendas unifamiliares.

5. Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas con filtro biológico o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 4.20. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS

1. Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

2. En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

3. Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo poste, parque de intemperie de alta tensión, así como cerrados (en caseta, en carcasa o en armarios de intemperie, suficientemente protegidos todos ellos) en todo el término municipal, se ajustarán a las condiciones generales de estética y edificación de este plan, debiendo guardar en todo caso armonía con el entorno e integrarse en él.

4. Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta y media tensión por Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Núcleo Rural. Excepcionalmente se podrán tender estas líneas con carácter provisional por Suelo Urbanizable cuyo desarrollo no haya sido iniciado, siempre que exista compromiso expreso por parte de la Compañía operadora de retirada y soterramiento de la línea en el momento en que se inicie la transformación del ámbito urbanizable sin coste alguno para los propietarios de los terrenos o para ninguna de las administraciones que pudieran estar implicadas.

5. En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública o espacios libres públicos y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

6. En Suelo Urbano las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en

la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm y 6 atm como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

7. Todo edificio, salvo los indicados expresamente en este Plan, debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

8. Los tendidos eléctricos de media y alta tensión que tengan por objeto la distribución de la energía y que hayan de discurrir por Suelo No Urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o a las instalaciones que en ellos se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación Preliminar de impacto ambiental. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a evaluación de impacto ambiental y precisándose la elaboración y tramitación previa de un Plan Especial.

Artículo 4.21. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m:

$$D = 1,5 + V/150$$

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 4 m:

$$D = 3,3 + V/150$$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m:

$$D = 3,3 + V/100$$

Artículo 4.22. ALUMBRADO PÚBLICO

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux.

Artículo 4.23. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. CATÁLOGO URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1. DEFINICIÓN

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, económicos, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

Artículo 5.2. OBJETIVOS

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

4. De acuerdo con el artículo 72 del texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las determinaciones del Planeamiento prevalecerán las del Catálogo.

Artículo 5.3. CATÁLOGO URBANÍSTICO Y SU MODIFICACIÓN

1. Constituyen el Catálogo Urbanístico los monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos.

2. Se incluyen en el Catálogo Urbanístico los siguientes elementos e inmuebles

- Los inmuebles y elementos declarados Bien de Interés Cultural y sus respectivos Entornos.
- Los elementos pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.
- Todos aquellos elementos e inmuebles con interés etnográfico, arqueológico, industrial y los de cualquier otra naturaleza que merezcan conservación y defensa.

3. El Catálogo Urbanístico incorpora una ficha pormenorizada de los edificios y elementos en él incluidos con los grados superiores de protección, los niveles integral y parcial. Para la correcta interpretación de la catalogación los elementos y edificios protegidos con los niveles integral y parcial se grafían en la totalidad de los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, tanto de Suelo Urbano como en los Núcleos Rurales o el Suelo No Urbanizable.

4. El Catálogo que contiene este Plan podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos o para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio o de Medio Ambiente, según corresponda.

5. Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), por inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o en la Carta Arqueológica de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este Plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

Artículo 5.4. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

1. La inclusión de un elemento, inmueble o ámbito en el Catálogo Urbanístico supone la exclusión del mismo del régimen general definido en el Plan General de Ordenación, y la asignación de una serie de derechos y obligaciones singulares.

2. El Catálogo Urbanístico establece aquellas intervenciones en elementos catalogados, o en sus entornos, que deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe vinculante favorable de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura. La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

3. La protección de los edificios y elementos con nivel de protección integral y parcial abarca asimismo a la parcela que los soporta, que no podrá

ser objeto de segregación sin informe vinculante favorable de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.5. AYUDAS A LA PROTECCIÓN

La Corporación municipal facilitará, en la medida que le sea posible, la participación de las escuelas-taller de oficios para la rehabilitación y recuperación de estos edificios y podrá establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Artículo 5.6. EXCLUSIÓN DE OTROS RÉGIMENES

La inclusión de elementos en este Catálogo Urbanístico implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este Plan.

La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

Artículo 5.7. DEBER DE CONSERVACIÓN

1. La consideración de edificios o elementos como protegidos comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a) De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

2. La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la Administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

4. Conforme al artículo 143 del texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo el Ayuntamiento podrá solicitar a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada, así como en cualquier caso, de antigüedad superior a 35 años, un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por un técnico competente.

Artículo 5.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

No podrán ser objeto de derribo total o parcial elementos incluidos en el Catálogo Urbanístico. Como medida excepcional y cuando el estado del bien así lo precise posteriormente a la declaración de ruina del inmueble deberá resolverse su demolición en una tramitación que exige la descatalogación previa del bien.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. Se establece la necesidad de una inspección técnica en los edificios o elementos protegidos con una periodicidad máxima de 5 años.

La solicitud de demolición de cualquier bien catalogado, previa su declaración de ruina, deberá resolverse en expediente específico y diferenciado del de declaración de ruina. Al mismo tiempo deberá incoarse expediente para desca-

talogación del bien. Todos estos expedientes precisarán informe vinculante de la Consejería de Cultura.

Con carácter excepcional y cuando por razones de urgencia, por peligro de ruina inmediata o daños a personas, se podrán llevar a cabo actuaciones de urgencia, las cuales deben ponerse en conocimiento de la Consejería de Cultura, y que deberán someterse a un trámite abreviado con el preceptivo informe de la misma.

Las citadas actuaciones de urgencia precisarán informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados.

En todo caso no es autorizable la eliminación de partes de un bien, excepto en el caso de que conlleven la degradación del mismo o que la eliminación permita una mejor interpretación histórica o arquitectónica, debiendo en todo caso documentarse las partes que deban ser eliminadas.

Los inmuebles integrantes de Jardines, Conjuntos, Vías o Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas o Entornos de Protección de los mismos y de los Monumentos, se registrarán a estos efectos por lo que establezca el instrumento de planeamiento elaborado al efecto, en su defecto, a falta de uno vigente, sólo se podrá permitir el derribo si así lo autoriza previamente la Consejería de Cultura.

Los bienes catalogados, protegidos singularmente o formando conjunto, únicamente procederá la declaración de ruina en alguno de 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.

La incoación por parte de los Ayuntamientos de expediente de declaración de ruina se notificará a la Consejería de Cultura, que emitirá informe al respecto.

La declaración de ruina legal no será incompatible con el deber de conservación cultural, salvo que el bien se encuentre en situación irrecuperable a estos efectos. Si la declaración de ruina es consecuencia del incumplimiento del deber de conservación, la ruina declarada no pondrá término en ningún caso a la exigencia del deber de conservación a cargo de su propietario.

La incoación de un expediente de declaración de ruina o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a las iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

La declaración legal de ruina no resultará incompatible con la rehabilitación urbanística.

Los solares fruto de la demolición de un bien catalogado quedarán afectados a la edificabilidad y volumetría de las edificación preexistente, debiendo proceder a la anotación de esta particularidad, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de demolición, en el preceptivo registro de la Propiedad y Catastro.

Artículo 5.9. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

1. Se consideran obras preferentes aquellas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

2. Tienen la consideración de obra preferente aquellas definidas como tales en las fichas pormenorizadas de los inmuebles y elementos, así como, de forma genérica, todas aquellas obras que supongan la desaparición de elementos definidos expresamente como prohibidos por la normativa del Plan General de Ordenación. Se consideran asimismo obras preferentes aquellas que adecuen el edificio o elemento a los criterios de intervención en edificios catalogados, conforme a lo dispuesto en la sección cuarta de esta normativa.

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

4. La ejecución de las obras con consideración de preferentes se considera condición necesaria para la concesión de cualquier licencia de obra mayor en el elemento.

Artículo 5.10. PROTECCIÓN DE USOS

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso hotelero, en aquellos grandes palacios rurales existentes en el municipio, en concreto los calificados como Gran Finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina. En todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos, manteniendo las condiciones ambientales originales de estos lugares y la percepción de las piezas con más interés arquitectónico, al objeto de mantener las relaciones de dominancia ambientales.

Artículo 5.11. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1. Los términos de la declaración de un elemento o inmueble como Bien de Interés Cultural prevalecen sobre los instrumentos de planeamiento que afecten al mismo.

2. Los estudios de detalle u otro tipo de planeamiento de desarrollo del propio plan protector, y los proyectos de urbanización, requerirán informe favorable de la Consejería de Cultura, en las mismas condiciones. Esta exigencia se extiende también a los instrumentos de ordenación del territorio y planes de ordenación de recursos naturales en los que se vean afectados estos mismos bienes.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior de este artículo deberá aplicarse de la misma forma a las zonas afectas por la delimitación de entorno de un Monumento, y en los suelos calificados como Gran Finca, en los términos que para ellos se indica en este Plan.

Artículo 5.12. GARANTÍAS

Con el fin de garantizar el respeto a la normativa de protección establecida en este Catálogo el Ayuntamiento exigirá, siempre que se vaya a realizar alguna intervención sobre edificios o elementos incluidos en el Catálogo, la presentación de depósito en metálico, aval bancario o cualquiera de las garantías contempladas en derecho que cubra los posibles daños ocasionados durante las obras. Esta garantía se aplicará a la totalidad de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo, extendiéndose también a las edificaciones más sencillas (cuadras, por ejemplo) e incluso a las "murias" de piedra tradicionales.

En el caso de edificaciones el importe de la garantía cubrirá los costes de reposición del edificio a su estado original, comprendiendo la reconstrucción de los muros de piedra, de los corredores, galerías, etc., se considerará este coste de reconstrucción a precio real de mercado, de manera que el Ayuntamiento pueda, en caso extremo, llevar a cabo la reconstrucción precisa con cargo a esa garantía.

Como caso particular hay que citar el de los muros tradicionales de mampostería de piedra, en este caso la garantía cubrirá los costes de reconstrucción del elemento en la parte que pudiera resultar afectada por las obras a realizar o de la totalidad del muro en caso de que sea preciso (por determinación del PGO o cualquier otra condición) su retranqueo respecto de la posición actual.

SECCIÓN SEGUNDA. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN PRIMERA. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 5.13. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural aquellos bienes más relevantes del patrimonio cultural de Asturias que por su valor singular, se declaran como tales mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.

Los Bienes inmuebles se declaran de Interés Cultural de acuerdo con la siguiente clasificación.

- a) Monumento.
- b) Conjunto Histórico
- c) Jardín Histórico
- d) Sitio Histórico
- e) Zona Arqueológica Vía Histórica.

Artículo 5.14. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1. Los Bienes de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específica previsto en Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural y legislación estatal aplicable. Todas las intervenciones que se realicen sobre los mismos o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Cultura y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo las obras en Jardines, Conjuntos, Vías y Sitios Históricos, Zonas arqueológicas, y en entorno de Monumentos cuando haya sido aprobado por la Consejería de Cultura y los ayuntamientos correspondientes un Plan Especial de protección u otro instrumento de planeamiento, en los términos señalados en el artículo 55 de la Ley, y siempre que se trate de obras que se lleven a cabo en aplicación de lo previsto en el mismo y no se realicen directamente sobre los propios inmuebles declarados Bien de Interés Cultural a título singular.

Artículo 5.15. CAMINO DE SANTIAGO

Por resolución de 6 de abril de 1994, de la Consejería de Educación, Cultura, Deportes y Juventud, se acordó incoar expediente para delimitar la zona afectada por la declaración de Conjunto Histórico del camino de Santiago (Ruta del Interior y Ruta de la Costa).

En el artículo que dicha Resolución desarrolla se indica literalmente:

- “Incoar expediente para delimitar la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Ruta del Interior y Ruta de la Costa), declarado por Decreto 2244/1962 de 5 de septiembre.”
- “Las llamadas Ruta del Interior y Ruta de la Costa recorren la Comunidad del Principado de Asturias afectando a los Concejos y núcleos de población que se publican en el anexo de la presente Resolución.”
- “La delimitación del entorno del Conjunto Histórico se define por una banda de 100 metros a cada lado de los distintos itinerarios rurales. En los itinerarios urbanos afectará únicamente a las parcelas colindantes al camino. Esta modificación podrá ser modificada por Planes Especiales que se redacten al efecto.”
- “Hacer saber a los Ayuntamientos afectados que según lo dispuesto en los artículos 11, 16 y 23 de la Ley 16/85 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, no podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra en las zonas afectadas por esta resolución sin la probación previa de esta Consejería.”

Artículo 5.16. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo la totalidad de los BIC existentes, tanto declarados como incoados, así como sus correspondientes Entornos de Protección.

El Catálogo Urbanístico asigna el nivel de protección Integral a la totalidad de los Bienes de Interés Cultural existentes.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Artículo 5.17. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural se crea el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias como instrumento para la salvaguardia de los bienes en él incluidos. De él formarán parte los bienes muebles e inmuebles que tengan en grado notable algún valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, documental, bibliográfico o cualquier otra naturaleza cultural y deban ser especialmente preservados y conocidos, salvo en aquellos casos en los que proceda su declaración como Bienes de Interés Cultural.

Los bienes inmuebles pueden ser inventariados singularmente o formando agrupaciones o conjuntos, continuos o dispersos.

En la inclusión de un inmueble en el Inventario de Patrimonio Cultural se podrá limitar la aplicación de las normas de protección a alguna de las partes que lo componen, cuando las restantes carezcan de interés cultural. Asimismo se podrán considerar como parte de un inmueble o espacio físico, a efectos de protección, bienes muebles que contribuyan de forma significativa a sus valores culturales.

Artículo 5.18. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO

1. Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes a los que a continuación se hace referencia quedan incluidos de forma genérica en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias y en los correspondientes Catálogos Urbanísticos.

- a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aun cuando se encuentren en estado de ruina.
- b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea. La inclusión de edificaciones sólo podrá efectuarse pasados 30 años de su construcción, salvo que cuente con autorización expresa de su propietario.
- c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de las ánimas cruceros, cruces señales religiosas erigidas con anterioridad a 1900.
- d) Los edificios de mercados, plazas de toros y salas de espectáculos construidos con anterioridad a 1960.
- e) Los espacios en que se presuma la existencia de restos arqueológicos significativos.
- f) Los testimonios reseñables de la historia industrial de la región.
- g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, por ser de construcción anterior a 1850. Las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigo de pastores y ganado con cubierta de piedra, los molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional.
- h) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior a 1950.
- i) Las colecciones notables de titularidad pública o privada de fotografía, zoología, botánica, bienes de interés arqueológico, paleontológico, documental, artístico, etnográfico, bibliográfico, mineralógico o relacionados con la historia de las industrias a la tecnología, incluyendo las filatélicas y numismáticas.
- j) Bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

2. La exclusión de alguno de estos elementos del correspondiente Catálogo Urbanístico deberá ser autorizada expresamente por la Consejería de Educación y Cultura.

Artículo 5.19. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo fichas pormenorizadas de los elementos e inmuebles incluidos de forma genérica en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias. Parte de este listado de procede del IPAA, y los restantes han sido seleccionados expresamente por el presente documento.

El grado de protección asignado a cada uno de los elementos e inmuebles está definido de forma pormenorizada en la correspondiente ficha del Catálogo Urbanístico.

La existencia de un bien cuyas características este recogida en la descripción de elementos incluidos en el Inventario, según el artículo 5.3, y que no haya sido incluido expresamente en el Catálogo Urbanístico no exceptúa al mismo del régimen de protección, siendo necesario informe vinculante previo a cualquier intervención por parte de la Consejería de Cultura.

SUBSECCIÓN TERCERA. JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.20. PROTECCIÓN DE JARDINES HISTÓRICOS

Se define como tal, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

Se consideran jardines históricos protegidos por el presente Catálogo Urbanístico aquellos incluidos en las áreas calificadas como Gran Finca por el Plan General de Ordenación. Toda intervención en los mismos que suponga una alteración de su actual configuración tendrá la consideración de autorizable, siendo necesario informe previo vinculante de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.21. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES

Conforme a la Ley se incorporan al Catálogo Urbanístico aquellos de los espacios naturales de interés público relevante existentes en el concejo, tanto aquellos cuya protección ha sido objeto de aprobación, como aquellos cuya declaración se encuentra aún pendiente.

Estos espacios naturales existentes en el concejo de Ribadedeva son los siguientes:

Lugares de Importancia Comunitaria (LICs): Ría de Ribadesella – Ría de Tinamayor.

Paisajes Protegidos: Sierra del Cuera y Costa Oriental.

La protección y gestión de estos ámbitos de Suelo No Urbanizable se atenderá a lo establecido en los planos de clasificación de SNU y en la Normativa del Plan General de Ordenación de Ribadedeva, en tanto se redacten los correspondientes PRUG (Plan Rector de Uso y Gestión).

Se consideran asimismo protegidos de forma genérica todos aquellos ejemplares botánicos de singular porte o rareza, situados tanto en espacio público como privado, así como aquellos que contribuyan de forma significativa a la configuración de los espacios públicos.

SUBSECCIÓN CUARTA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Artículo 5.22. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural forman parte del Patrimonio Arqueológico de Asturias todos aquellos bienes, localizados o no, cuyo estudio mediante el uso de una técnica arqueológica pueda proporcionar información histórica significativa.

Artículo 5.23. CARTA ARQUEOLÓGICA DE ASTURIAS

La Consejería de Educación y Cultura documentará el conjunto de las zonas protegidas, aun con efectos preventivos, por su interés arqueológico, delimitando su extensión, recogiendo los usos del suelo, normas de protección y

cautelos que afecten a las mismas. Dicha información, que será difundida con las cautelas adecuadas a su naturaleza, constituirá la Carta Arqueológica.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.24. INTERVENCIÓN POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS

En los casos en que se haga necesaria una actuación arqueológica como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a lugares donde se conozca o se presuma la existencia de restos arqueológicos, corresponderá al promotor de las mismas la presentación y ejecución de un proyecto arqueológico adecuado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Principado de Asturias de Patrimonio Cultural.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo de dichas áreas será obligatoria la emisión de informe de la Administración competente según la legislación de patrimonio, precedido de la oportuna excavación arqueológica que investigará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente. Previa conformidad de la Comisión de Patrimonio podrá otorgarse licencia urbanística para la ejecución de las obras precisas para poder acometer la excavación arqueológica.

En los lugares no reflejados en los planos a que se refiere el párrafo anterior en los que aparezcan indicios suficientes de la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, se notificará inmediatamente a la Consejería competente para la valoración de los mismos y la adopción de las medidas correspondientes con arreglo a la legislación de patrimonio.

El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la finalización de los trabajos, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas a la situación y conservación de los mismos.

Artículo 5.25. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE OBRAS

1. Si durante la ejecución de obras, cualquiera que sea su naturaleza, se hallan restos con presunto valor arqueológico, el promotor, el constructor, la dirección facultativa de la obra o los responsables de la misma paralizarán los trabajos, adoptarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán inmediatamente su descubrimiento a la Consejería de Cultura y al Ayuntamiento.

2. En el plazo de un mes a contar desde la comunicación, la Consejería de Educación y Cultura resolverá a favor de la incoación de expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o a favor de la continuación de las obras, acompañada, en su caso, del oportuna seguimiento arqueológico.

3. Cuando se trate de obras realizadas en virtud de licencias municipales con ajuste la legalidad, el Principado de Asturias colaborará con el Ayuntamiento en la financiación de las indemnizaciones que eventualmente se pudieran derivar para estos del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo

Artículo 5.26. DESCUBRIMIENTO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS

Los descubrimientos de bienes con valor arqueológicos hechos por azar y los de carácter singular producidos como consecuencia de la realización de actividades arqueológicas se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura, sin que se pueda dar conocimiento público de ellos antes de haber informado a dicha administración.

Artículo 5.27. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓN

La realización de actividades arqueológicas en el ámbito territorial del Principado de Asturias precisará autorización previa y expresa de las Consejerías de Cultura.

A estos efectos tendrán la consideración de actividades arqueológicas los estudios de arte rupestre, exploraciones, prospecciones, excavaciones, seguimientos, sondeos, controles y cuales quiera otras que, con remoción del terreno o sin ellas, tenga por finalidad descubrir, documentar, investigar o proteger bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.28. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico el mapa de yacimientos y sus entornos incluidos en la Carta Arqueológica del concejo, con ubicación de los mismos en los planos de ordenación.

SUBSECCIÓN QUINTA. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Artículo 5.29. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural integran el Patrimonio Etnográfico de Asturias las expresiones relevantes o de interés histórico de las culturas y formas de vida tradicionales de los asturianos, desarrolladas colectivamente y basadas en conocimientos y técnicas transmitidos consuetudinariamente, especialmente de forma oral.

a) Los lugares que conservan manifestaciones de significado interés histórico de la relación tradicional entre el medio físico y las comunidades humanas que los han habitado.

b) Los lugares vinculados a tradiciones populares, ritos y leyendas especialmente significativos.

c) Las construcciones que manifiestan de forma notable las técnicas constructivas, formas y tipos tradicionales de las distintas zonas de Asturias.

d) Los bienes muebles e inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales y protoindustriales, a las técnicas de caza y pesca y a las actividades artesanales tradicionales, así como a los conocimientos técnicos, prácticas profesionales y tradiciones ligadas los oficios artesanales.

Artículo 5.30. BIENES INCLUIDOS

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes a los que a continuación se hace referencia deben quedar incluidos en los correspondientes Catálogos Urbanísticos.

a) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1.940 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 las ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.

e) Conjuntos de refugios de ganado y pastores de lata montaña.

f) Llagares antiguos de sidra y vino.

g) Lavaderos y fuentes de factura tradicional.

h) Puentes de piedra de factura tradicional.

i) Espacios destinados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados en su entorno.

Artículo 5.31. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

La protección del patrimonio etnográfico podrá llevarse a cabo a través de la declaración como Bien de Interés Cultural de los bienes que lo integran, de su inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, o en los Catálogos Urbanísticos de protección, y mediante la aplicación en cualquier caso de las normas específicas contenidas en la Ley de Patrimonio Cultural o que desarrollen sus principios a través de la normativa urbanística, medio ambiental o de cualquier otra naturaleza que establezcan las administraciones públicas.

Artículo 5.32. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

1. Se procede al estudio completo de los elementos de la arquitectura tradicional que individualmente tengan interés cultural o contribuyan de forma sustancial a configurar espacios que en conjunto lo tengan y su inclusión en Catálogos Urbanísticos de protección, o la aplicación de alguna de las restantes figuras de protección contempladas en la Ley de Patrimonio Cultural. De esta forma se actuará en el caso de elementos que se encuentren en estado de ruina con objeto de promover su recuperación.

2. Cuando se produzca estado de ruina, manifiesto abandono por un período superior a diez años, de elementos de interés etnográfico que hayan sido objeto de protección, el Ayuntamiento tendrá la facultad de proceder a su expropiación. Efectuada la misma se podrá realizar su transmisión a particulares, instituciones o entidades que se comprometan a garantizar la conservación de los bienes culturales. La misma facultad tendrá el Principado de Asturias cuando se trate de bienes declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

Artículo 5.33. HÓRREOS Y PANERAS

Los hórreos y paneras han sido declarados genéricamente Bien de Interés Cultural, según Decreto 449/1973, de 22 de febrero, por el que se colocan bajo la protección del estado los hórreos y cabazos existentes en Asturias y Galicia.

La protección de los hórreos, paneras, molinos y demás elementos o conjuntos del patrimonio etnográfico estará a lo determinado por la Ley de Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. Conforme a esta ley la situación legal de los hórreos es la siguiente:

- Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, aunque se pretenda ubicarlos en la misma parcela, debiendo ser autorizada por la Consejería de Cultura cualquier actuación sobre los mismos.
- Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas, por formar conjuntos, o en todos los casos por ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la disposición transitoria de la Ley 1/2001.
- Los de construcción anterior 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral tal y como se contempla en la legislación urbanística.

No se permitirá el uso de hórreos y paneras como vivienda, y en todos los casos su instalación precisa la existencia previa de una vivienda próxima vinculada.

Los hórreos, paneras y cabazos de nueva factura deberán adecuarse a los materiales y características constructivas y morfológicas tradicionales de estas edificaciones en la zona correspondiente. Reglamentariamente el Principado regulará dicho aspecto, contemplando la diversidad tradicional de tipos en los distintos concejos.

No se podrá autorizar la construcción de cierres perimetrales totales o parciales a partir de sus soportes, ni la construcción de edificaciones adosadas a los mismos.

Con excepción de los casos en que, por razones de fuerza mayor, exista autorización al respecto de la Consejería de Cultura, no se podrá realizar sobre ellos más intervenciones que las de conservación y restauración que se efectuaran, en todo caso, utilizando los materiales tradicionales que correspondan a su tipología.

Artículo 5.34. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo fichas pormenorizadas de los elementos e inmuebles protegidos de forma genérica por la Ley de Patrimonio de Asturias por pertenecer al Patrimonio Etnográfico.

El grado de protección asignado a cada uno de los elementos e inmuebles está definido de forma pormenorizada en la correspondiente ficha del Catálogo Urbanístico. De manera genérica a los molinos hidráulicos así como a hórreos

y paneras de más de 100 de antigüedad se les asigna un nivel de protección integral.

La existencia de un bien cuyas características este recogida en la descripción de elementos del Patrimonio Etnográfico, según el artículo 5.33, y que no haya sido incluido expresamente en el Catálogo Urbanístico no exceptúa al mismo del régimen de protección, siendo necesario informe vinculante previo a cualquier intervención por parte de la Consejería de Cultura.

SUBSECCIÓN SEXTA. PATRIMONIO EDIFICADO TRADICIONAL

Artículo 5.35. DEFINICIÓN

Se incluyen en esta categoría la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral o parcial.

Se trata de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. construidas con sistemas constructivos tradicionales que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

Artículo 5.36. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del concejo fichas pormenorizadas de los elementos e inmuebles más relevantes pertenecientes al patrimonio edificado tradicional, si bien se considera de manera genérica que todos los edificios tradicionales han de considerarse incluidos en el Catálogo y por tanto dignas de protección.

El grado de protección asignado a cada uno de los elementos e inmuebles está definido de forma pormenorizada en la correspondiente ficha del Catálogo Urbanístico.

Los elementos e inmuebles pertenecientes al patrimonio edificado tradicional que no estén incluidos con ficha pormenorizada en el Catálogo Urbanístico están protegidos de forma genérica con el nivel Ambiental.

SUBSECCIÓN SÉPTIMA. NÚCLEOS RURALES CATALOGADOS

Artículo 5.37. DEFINICIÓN

Conforme al artículo 22 de la Ley de Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes inmuebles inventariados pueden serlo singularmente, o bien formado parte de agrupaciones o conjuntos, continuos o dispersos.

En atención a su singular interés y grado de conservación se catalogan los conjuntos de La Haya y Vilde como Núcleos Rurales Catalogados, incluyendo en esta protección la totalidad de su patrimonio edificado, sus tramas viarias y espacios libres, así como los elementos vegetales.

Artículo 5.38. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

La protección de estos conjuntos deberá ser definida a través de la redacción de Planes Especiales. En tanto se redacten los mismos el grado de protección asignada a estos Núcleos Rurales Catalogados es Integral, aplicable tanto a la edificación como a la trama viaria y los elementos vegetales

SECCIÓN TERCERA. NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 5.39. ASIGNACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

El grado de protección correspondiente a cada elemento incluido en el Catálogo Urbanístico es el asignado en la ficha pormenorizada.

Los elementos e inmuebles pertenecientes al patrimonio edificado tradicional que no estén incluidos con ficha pormenorizada en el Catálogo Urbanístico están protegidos de forma genérica con el nivel Ambiental.

Artículo 5.40. PROTECCIÓN INTEGRAL

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se incluyen asimismo en el Catálogo Urbanístico fichas pormenorizadas de los denominados Elementos, protegidos con nivel de protección integral. Se trata de patrimonio edificado no inmobiliario (fuentes, bebederos, crueros, capillas de animas, potros), cuya protección integral preserva la totalidad de las características del bien, incluida su ubicación y entorno.

Artículo 5.41. PROTECCIÓN PARCIAL

En la categoría parcial se protege la apariencia y volumetría exterior del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación u ocupación del espacio, tanto interior como exterior.

La dificultad en el acceso a estos edificios hace muy complicada la catalogación previa de los elementos a proteger, por lo que la intervención en edificios con objeto de rehabilitación y reestructuración deberá de ser aprobado por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.42. PROTECCIÓN AMBIENTAL GENÉRICA

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atender contra la trama y la calidad imperante y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos protegidos.

Artículo 5.43. PROTECCIÓN AMBIENTAL CON FICHA PORMENORIZADA

Este grado de protección es asignado a aquellos edificios cuyo grado de interés general se considera protegido por la protección ambiental genérica, pero en los cuales existe un elemento de un significativo interés que se considera necesario documentar y proteger de forma específica.

Artículo 5.44. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Obra nueva.

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3. Son obras de restauración, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, podrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los ele-

mentos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas principales, apertura de patios interiores, de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, la ocupación de patios interiores, con el mantenimiento en todos los casos de los forjados originales. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este plan.

SUBSECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 5.45. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

1. En edificios y elementos con Protección Integral, serán obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras pueda afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

Los edificios declarados Bien de Interés Cultural, así como en los hórreos, paneras, molinos e ingenios hidráulicos cualquier intervención que no sea la mera conservación con mantenimiento de la totalidad de las características existentes de la edificación tendrá la consideración de obra autorizable.

Asimismo en todos aquellos denominados Elementos incluidos con ficha en el presente Catálogo Urbanístico cualquier intervención que no sea la mera conservación con mantenimiento de la totalidad de las características existentes de la edificación tendrá la consideración de obra autorizable, incluido su traslado y las obras que afecten a su entorno inmediato.

2. Tienen consideración de autorizables las obras de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a los nuevos usos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

3. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.

4. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

5. Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquellas que adapten su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta

normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos o disonantes.

6. La construcción de edificaciones de nueva planta en el interior de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección integral, así como en aquellas calificadas como Gran Finca, deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura, con las condiciones establecidas en la ordenanza particular.

7. La segregación de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de Protección Integral, deberá contar con autorización previa de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.46. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia para aquellas obras con la consideración de permitidas, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

b) Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

Artículo 5.47. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras con la consideración de autorizables, será necesaria la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será necesariamente más completa, incluyendo además de la documentación detallada en el artículo anterior la siguiente:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificativo, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

Artículo 5.48. PROYECTO TÉCNICO EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1. La realización de obras mayores e intervenciones de conservación o restauración en Bienes de Interés Cultural precisará la elaboración de un proyecto técnico.

2. Los proyectos técnicos incluirán como mínimo la identificación del bien, el diagnóstico de su estado, la documentación gráfica de los estudios previos y

su entorno o contexto, la propuesta de actuación desde el punto de vista técnico y económico y la descripción de la técnica y materiales a utilizar. En los casos que reglamentariamente se señalen deberán ir acompañados de estudios complementarios, históricos, arqueológicos o de otra naturaleza. La redacción de proyectos, la dirección de obras y restantes intervenciones, y en su caso los estudios complementarios, deberán efectuarse por técnico competente.

3. Al término de las actuaciones el técnico Director de las obras o intervenciones presentará a la Consejería de Cultura un informe detallado sobre la ejecución de las mismas.

4. Quedan exceptuadas del requisito de proyecto técnico las actuaciones de emergencia que resulte necesario realizar en caso de riesgo grave para las personas o los bienes. La situación de emergencia deberá acreditarse mediante informe suscrito por profesional competente que será puesto en conocimiento de la Consejería de Cultura antes de iniciar las actuaciones. Al término de la intervención deberá presentarse informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados. Las intervenciones de emergencia se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, reponiéndose los elementos retirados al término de las mismas.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 5.49. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

1. Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras puedan afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

2. Se consideran con carácter autorizable, las obras de rehabilitación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes. Se considera igualmente autorizable la reestructuración del edificio, siempre y cuando la documentación complementaria constatare con claridad la falta de interés de interior del mismo.

Se consideran igualmente autorizables las obras de reestructuración en fachadas laterales exceptuándose de la mismas aquellos elementos que se cataloguen expresamente en las fichas.

Serán igualmente autorizables obras de ampliación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes, de aquellos edificios que se cite expresamente en la ficha pormenorizada.

3. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Parcial.

4. Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquellas que adaptarán su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos, así como aquellas detalladas expresamente en la ficha de catalogación.

Artículo 5.50. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia de conservación, restauración, y consolidación, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas.

c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

Todos estos documentos se ajustarán en su contenido, extensión y profundidad a la magnitud de la obra a realizar, pudiendo resultar innecesarios algunos de ellos.

Artículo 5.51. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras de rehabilitación, reestructuración interior y de fachadas laterales y ampliación será necesaria la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será mas completa, documentando no solo el exterior de la edificación sino también el interior a fin de proteger aquellos elementos de interés no catalogados expresamente en las fichas:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

d) Aquellas actuaciones que afecten al interior de un edificio con protección estructural deberán de incluir un levantamiento completo del interior del mismo, así como fotografías de los espacios comunes, núcleos de comunicaciones verticales y elementos singulares.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificativo, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SUBSECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN AMBIENTAL GENÉRICA

Artículo 5.52. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

En esta categoría se incluyen la totalidad de los edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral o parcial.

El presente Catálogo Urbanístico no incluye ficha pormenorizada de los edificios protegidos con este nivel de protección, considerándose incluidos en la misma todas las construcciones tradicionales existentes.

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuales se considera necesario conservar.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

Se prohíbe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela. Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones situadas fuera de las alineaciones exteriores de parcela en Suelo Urbano, o aquellas que invadan o reduzcan la anchura de los viales o en general sean limitativas del interés público.

La existencia de algún elemento singular incluido entre aquellos protegidos de forma genérica por la disposición adicional tercera de la Ley Asturiana de Patrimonio Cultural, aun cuando este no haya sido incluido de forma expresa por el Catálogo Urbanístico, supondrá la consideración del mismo como protegido con el grado de Protección Integral. Toda intervención sobre este elemento que suponga una alteración de las características dignas de protección tendrá la consideración de autorizable, siendo por tanto informe previo vinculante de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.53. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

2. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

SUBSECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN AMBIENTAL CON FICHA PORMENORIZADA

Artículo 5.54. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Este grado de protección es asignado a aquellos edificios cuyo grado de interés general se considera protegido por la protección ambiental genérica, pero en los cuales existe un elemento de un significativo interés que se considera necesario documentar y proteger.

El presente Catálogo Urbanístico incluye ficha pormenorizada de todos estos edificios, definiéndose en la misma el elemento o característica objeto de protección específica.

El objeto de protección podrá tratarse de elementos singulares de la edificación, como miradores, galerías, aleros, etc, que deberán ser respetados en su integridad sin que se permitan modificaciones de los mismos.

Asimismo podrá definirse como protegida una característica general de la edificación, como puede ser su volumetría, la tipología edificatoria o sus usos actuales. El régimen de protección aplicable a estos edificios será el establecido para el protección ambiental genérica, excepto para el elemento o característica objeto de protección específica, al cual se aplicará el nivel de protección integral.

Artículo 5.55. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las obras que afecten al elemento o característica a proteger definida expresamente en la correspondiente ficha tendrá la consideración de autorizables, siendo por tanto necesaria la aprobación de las mismas por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será necesariamente más completa, incluyendo además de la documentación detallada en el artículo anterior la siguiente:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

SECCIÓN CUARTA. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.56. CRITERIOS GENERALES

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

2. La ponderación de la necesidad de reestructuración se hará sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y razones de salubridad, higiene y seguridad.

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas solo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Artículo 5.57. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BICS Y EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

1. Se respetará el interés que motivó la declaración en la conservación, recuperación, restauración y utilización del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse la utilización de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación al uso y para valorar determinados elementos o épocas.

2. Se conservarán las características tipológicas de ordenación espacial, volumétrica y morfológicas del bien, y en lo posible técnicamente, los procesos constructivos, texturas y acabados.

3. La reconstrucción total o parcial del bien quedará prohibida, excepto en los casos en los que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No están afectadas por esta prohibición las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación. Del mismo modo, no están afectadas las que, previa autorización de la Consejería de Cultura e informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural, se realicen para corregir los efectos del vandalismo, catástrofes naturales, del incumplimiento del deber de conservación o de obras ilegales.

4. No es autorizable la eliminación de partes del bien, excepto en caso de que conlleven la degradación del mismo o que la eliminación permita una mejor interpretación histórica o arquitectónica, debiendo en tal caso documentarse las partes que deban ser eliminadas.

Artículo 5.58. CONJUNTOS DE EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Con carácter general se prohíben las instalaciones urbanas eléctricas, telefónicas y cuales quiera otras, de carácter exterior, tanto aéreas como adosadas a las fachadas, que se canalizarán soterradas. Exclusivamente podrán exceptuarse de esta prohibición aquellos casos en que el soterramiento presente dificultades técnicas insalvables o pueda suponer daños para bienes de interés cultural relevante. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen del conjunto.

2. Se prohíbe la publicidad fija mediante vallas o carteles así como la que se produce por medios acústicos. No se consideran publicidad a estos efectos los indicadores y la rotulación de establecimientos existentes, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla, que serán armónicos con el conjunto.

3. Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.

4. Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana, siempre que correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

5. Los principios establecidos en este artículo se contemplarán de la misma forma, cuando sean de aplicación, en el caso de las Zonas Arqueológicas, las Vías, los Jardines y los Sitios Históricos.

Artículo 5.59. ENTORNO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En las áreas situadas en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

- Se aplicarán las Condiciones Particulares de Estética para Suelo No Urbanizable y Casco Antiguo, así como las de intervención en edificios tradicionales y catalogados.
- Se prohíbe en estos entornos el uso y tipología industrial, en todas sus categorías.
- La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.
- Las intervenciones y los usos en estos espacios no pueden alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área, perturbar la contemplación del bien o atentar contra la integridad física del mismo. Se prohíbe cualquier movimiento de tierra que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topográfica del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos.
- Las alteraciones de la topografía original, o los incrementos de la edificabilidad, tendrán un carácter excepcional, debiendo ser operaciones justificadas en la recuperación o mejora de las características originales de los BIC.

Artículo 5.60. GARANTÍA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y NATURAL

Se establece en este documento una serie de elementos objeto de protección, tanto en lo que se refiere al patrimonio edificado como al patrimonio natural. Los de mayor valor y grado de catalogación, en ambos apartados, están sujetos a mayor protección, los mecanismos existentes para salvaguardarlos están claramente establecidos en la legislación de patrimonio y por ellos velan diferentes estamentos de la administración, de manera que se garantiza suficientemente su pervivencia.

Son los elementos de menor valor individual, pero de enorme valor como conjunto, los denominados de valor ambiental, los que suelen estar expuestos a mayor peligro de desaparición o de alteración grave, puesto que se escapan a las posibilidades de control de los estamentos encargados de velar por el patrimonio.

En el afán de velar por la conservación de estos “pequeños” elementos, aunque aplicable también al resto del patrimonio del concejo, se establece la obligatoriedad, para todos los promotores de actuaciones edificatorias o de cualquier otro tipo en que se pueda afectar a las edificaciones tradicionales o al arbolado autóctono, de presentar aval bancario, o cualquier otra de las garantías contempladas en derecho, con anterioridad al inicio de las obras y como condición indispensable para la concesión de licencia, por el valor de reposición de los elementos objeto de protección, en la cuantía que se detalla más adelante.

Son objeto de protección, al menos y sin carácter exhaustivo, en actuaciones sobre edificios tradicionales los siguientes elementos constructivos: muros de mampostería o sillería, recercados de piedra de huecos, piezas esquineras de piedra, galerías, miradores, corredores, aleros de madera o de tejas, hornos, etc. Se incluyen en este listado de manera especial las “murias” de piedra tradicionales, aun cuando no exista edificio tradicional alguno sobre la finca en que se actúa.

La valoración de todos estos elementos, que ha de ser cubierta por el aval, ha de realizarse por los servicios técnicos municipales según precio real de mercado (por unidades de obra), de manera que el Ayuntamiento pueda asumir por su cuenta la ejecución de las obras no realizadas.

También es objeto de protección el arbolado autóctono existente sobre las fincas o en sus linderos, al igual que los ejemplares de vegetación no autóctona cuyo porte o singularidad así lo aconsejen. Esta protección se extenderá tanto a los ejemplares que deban ser mantenidos como a los que deban ser trasplantados.

En este caso se hace muy difícil la valoración a precio de mercado de estos elementos, puesto que, en la mayor parte de los casos, su reposición resulta sumamente complicada. En caso de no poder acudir a este valor de mercado se buscará una valoración que pueda tener un carácter disuasorio para el promotor, de manera que no resulte más conveniente la afección negativa al elemento con pérdida de la cantidad avalada que su mantenimiento.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.1. RED VIARIA

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 6 m.
2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m.
3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m, en caso contrario, y siempre con anchuras inferiores a 9 m, se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.
4. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra, no podrán servir a más de 100 viviendas.
5. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,50 m, tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.
6. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm y mínima de huella de 30,0 cm, debiendo contar con rampa para minusválidos.
7. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente fuera de Ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este Plan.

8. En los casos en que el planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

9. Cuando por aplicación de este Plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm, deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15.º o dejen pasos libres superiores a 1,20 m en el caso de espacios porticados.

10. Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos del cómputo de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, exclusivamente los señalados como tales en los planos de ordenación, o aquellos otros que, sin estar señalados en los planos de ordenación, puedan acreditarse registradamente. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad o número de viviendas, distintas a las fijadas en este plan.

11. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del núcleo, pudiendo los propietarios proponer la entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales estarán dotadas de la totalidad de servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones de mantenimiento.

12. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos tengan un ancho superior a 2,5 m y los servicios existentes o a instalar no se vean afectados, se preverá la colocación de arbolado, incluso en la zona destinada a estacionamiento, a fin de disciplinar la posición de los vehículos.

13. Las condiciones de pavimentación de las nuevas aceras y calzadas no deberán aplicar de manera sistemática los materiales y secciones utilizados en la actualidad, que deberán aplicarse exclusivamente a las áreas urbanas o urbanizables de vivienda colectiva o de alta densidad y a los viarios estructurantes; las nuevas urbanizaciones deben usar soluciones imaginativas que, huyendo de la copia de las que se vienen ejecutando en la actualidad, combinen nuevas secciones de calzada (rasante continua sin bordillos, pendientes hacia el centro, etc.) con materiales más adecuados al carácter rural y tradicional de ciertos ámbitos de actuación, incluso aquellos suelos urbanizables de baja densidad (madera, adoquinados, hormigón impreso, rejillas de hormigón prefabricado con hierba, etc.).

14. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Artículo 6.2. RED FERROVIARIA

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como nodo de transporte de personas y mercancías. Comprende:

a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras ferroviarias, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica y las disposiciones contenidas en el presente plan.

3. En la zona de viales no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección y señalización, y similares.

4. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al funcionamiento del servicio ferroviario, viviendas familiares para la custodia de sus instalaciones y equipamientos para el uso del personal de servicio. La edificabilidad será 0,7 m²/m², con una ocupación máxima del 50%.

5. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario. La edificabilidad será 1,0 m²/m², con una ocupación máxima del 50%.

6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, tanto en la zona de instalaciones como en la de servicio ferroviario.

7. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas o de infraestructuras complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones como remodelación, rehabilitación o acondicionamiento de edificios e instalaciones existentes, así como el acondicionamiento de las estaciones y sus propios accesos, al igual que la nueva implantación de edificios, instalaciones u equipamientos que sean necesarios para la explotación ferroviaria. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

8. Las actuaciones colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

9. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de atravesar una línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión a cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento.

Artículo 6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, ni a 350 litros cuando se prevea la existencia de piscinas. En zonas industriales el consumo diario mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos por hectárea.

4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

Separación media entre generatrices (cm)

Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

5. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m; en áreas industriales un hidrante cada 100 m lineales de fachada o por cada Ha urbanizada.

Artículo 6.4. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, excepto para viviendas unifamiliares en tanto puedan ser conectadas a la red general de saneamiento, siempre y cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial. Estas fosas sépticas contarán con filtro biológico.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyo o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.

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

4. Los proyectos de red estarán sujetos a las normas tecnológicas en vigor y, además, a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm de diámetro, y las velocidades comprendidas entre 0,6 y 3,0 m/seg cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m³, para las alcantarillas de 30 cm y 1 m³ para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.

f) En el caso de conexión a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las Normas de "Accesos a Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o preci-

pitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 6.5. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

- Red de transporte, con tensiones entre 300 y 220 kv.
- Red de reparto, con tensiones entre 132 y 45 kv.
- Red de distribución, entre 20 y 15 kv.

2. En Suelo Urbano el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

En Suelo Urbanizable se podrá autorizar el tendido aéreo en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, a partir de este momento deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén en curso de urbanización, tengan cotas de urbanización establecidas en el proyecto de urbanización y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2619/66.

3. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

4. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m, además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Artículo 6.6. ALUMBRADO PÚBLICO

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 30 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con reflector de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el Suelo Urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas, salvo excepciones muy justificadas por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo

modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 6.7. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

3. En las áreas de edificación tradicional se deberá prestar especial cuidado al mobiliario urbano a instalar, las papeleras, bancos, farolas, juegos infantiles, etc., deberán estar pensadas para estos espacios.

Especial mención merecen otros elementos utilizados de manera genérica, como los buzones de correos, las cabinas de teléfonos u otros similares, en este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un modelo específico diferenciado para estas áreas tradicionales, evitando los elementos estandarizados utilizados para el conjunto del estado.

Estos elementos, especialmente las cabinas, deberán permitir la coexistencia sobre cada elemento de la totalidad de operadores que puedan llegar a funcionar sobre el municipio, evitando la acumulación de elementos redundantes.

La actuación, sustitución o mejora de estos elementos conllevará la progresiva sustitución de los mismos por elementos de diseño específico, previa aprobación y homologación por el Ayuntamiento.

TÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 7.1. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta se corresponde con las manchas de arbolado, sea autóctono o de repoblación, con los ecosistemas naturales bien conservados, sometidos a un uso tradicional moderado, con las zonas de montaña de la Sierra del Cuera, con aquellos hábitats que acogen especies animales o vegetales de interés o en vías de extinción y con la Playa de La Franca.

Se distinguen los siguientes tipos:

- SNU de Especial Protección de Sierra del Cuera (EPSC).
- SNU de Especial Protección (EP).

Artículo 7.2. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Artículo 7.3. CONDICIONES DE USO

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades construidas actuales.

2. Usos autorizables:

- Aprovechamiento maderero tradicional.
- Actividades cinegéticas.
- Acondicionamiento y mejoras de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.
- La apertura de nuevas pistas, para el uso exclusivo forestal o ganadero, en S.N.U. de Especial Protección de la Sierra del Cuera.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
- Los tendidos eléctricos de media y alta tensión que tengan por objeto la distribución de la energía y que hayan de discurrir por Suelo No Urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o a las instalaciones que en ellos se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación Preliminar de impacto ambiental. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a evaluación de impacto ambiental y precisándose la elaboración y tramitación previa de un Plan Especial.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- El cambio de uso a terciario y dotacional, público o privado, de las quintanas tradicionales, con ampliación de la superficie construida en un 25% de la actual, que favorecerá el mantenimiento de estos conjuntos edificados cuya tipología se considera digna de protección. El valor arquitectónico de estos conjuntos se someterá a informe de CUOTA, de cara a establecer la posibilidad de esta ampliación.

3. Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:
- La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permite exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación con un aumento de superficie construida de un 25% de la actual, que deberá de supeditarse a la necesidad de obtener informe favorable de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental en el SNU de Especial Protección de la Sierra del Cuera, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en esta Normativa para cada uso.

En el SNU de Especial Protección de la Sierra del Cuera se permitirán las cuadras y edificaciones vinculadas directamente a la actividad agroganadera de nueva planta en aquellas fincas que hayan sido objeto de concentración parcelaria, con las condiciones establecidas para estas en el SNU de Interés Agroganadero, la autorización deberá de supeditarse a informe favorable de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental.

SECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE PROTECCIÓN

Artículo 7.4. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN

Comprende los terrenos de la franja costera, entre la línea de costa y la actual carretera nacional o la futura Autovía del Cantábrico, de acuerdo con los criterios establecidos por las Directrices Subregionales para la Franja Costera del Principado de Asturias, franja que es preciso preservar de la presión urbanística característica de estos entornos costeros y turísticos.

Se distinguen los siguientes tipos:

- SNU de Protección de Costas (PC).
- SNU de Protección de la Costa Oriental (PCo).

El primero de ellos comprende los terrenos así considerados en el POLA, el segundo se extiende desde esta línea hasta la carretera nacional o autovía.

Artículo 7.5. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Artículo 7.6. CONDICIONES DE USO

Las zonas de Protección de Costa y de la Costa Oriental se protegerán de la urbanización, con un criterio de preservación de un área sometida a una fuerte presión urbanística.

El régimen jurídico del Suelo No Urbanizable de Protección de Costas de adaptará a la Directriz B.b.1 de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera en cuanto a la servidumbre de protección, zona de protección específica y SNU de Costas.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades actuales o sin edificación.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos, siempre que no impliquen ningún tipo de infraestructura o urbanización. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- Usos relativos a la actividad ganadera, tanto vinculada a la explotación del suelo como intensiva, sin nueva edificación. En el SNU de Protección de la Costa Oriental se permite la construcción de nuevas cuadras y edificaciones vinculadas directamente a la actividad agroganadera, de acuerdo con las condiciones particulares del uso.

2. Usos autorizables:

- Actividades cinegéticas.
- Usos forestales, tanto tradicional como productivo, con arbolado autóctono.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes, así como la apertura y construcción de nuevas pistas de uso ganadero y forestal.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, los repetidores de señales de telecomunicación.
- La regeneración de canteras, con utilización de las mismas como vertederos, incluso las construcciones provisionales necesarias para la actividad propia del vertido, tratamiento y reciclaje.
- Las cuadras de nueva planta, en el SNU de Protección de Costas más allá de la franja de 500 m.
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional, público o privado, de acuerdo con el art 135 del TROTU; en el SNU de Protección de la Costa Oriental se permite la ampliación de la superficie construida en un 25% de la actual.
- Los servicios e instalaciones de servicio a la playa de La Franca, en el SNU de Protección de Costas, con carácter permanente, previa concesión administrativa, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias y

prescripciones de la Dirección General de Costas y del Principado de Asturias.

- Las edificaciones, usos y actividades necesariamente vinculados a la ribera del mar, en concreto los recogidos en la Ley 22/1988 de Costas y en las Directrices Subregionales de Ordenación de la Franja Costera de Asturias.

3. Usos incompatibles:

- Las actividades extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- Todo tipo de construcción o edificación, salvo las propias de la actividad ganadera.

4. Usos prohibidos:

- Todo tipo de edificación, salvo las indicadas más allá de los 500 m, en el SNU de Protección de Costas.
- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

Las líneas de Alta y Media Tensión, incluso las perpendiculares a la costa.

El resto de cambios de uso, sobre todo a residencial.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten únicamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación; en el SNU de Protección de la Costa Oriental se permite la ampliación de la superficie construida en un 25% de la actual, previo informe favorable de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en estas Normas para cada uso y la Directriz B.b.1 de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera.

Artículo 7.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este Plan.

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

SECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INTERÉS

SUBSECCIÓN PRIMERA. INTERÉS AGROGANADERO (I.A)

Artículo 7.8. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Artículo 7.9. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Artículo 7.10. CONDICIONES DE USO

Las zonas de Interés Agroganadero acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de

mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables:

- Actividades cinegéticas.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes, así como la apertura y construcción de nuevas pistas de uso ganadero y forestal.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las Líneas de Alta y Media Tensión, los repetidores de señales de telecomunicación, siempre que no sea posible su emplazamiento en otros terrenos dotados de menor grado de protección y condicionados a los criterios de ordenación territorial que fije la CUOTA.
- Los usos forestales en todas sus variantes.
- El recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques jardines áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario y dotacional, público o privado, con incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- La vivienda unifamiliar, incluso de nueva planta, vinculada a la actividad ganadera, siempre y cuando exista una cuadra previa sobre la misma finca o finca colindante y la superficie de la vivienda sea inferior al 50% de la superficie de la cuadra. La vivienda se situará sobre una parcela de superficie superior a 10.000 m². Las condiciones de edificación serán las establecidas para Núcleo Rural.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía de Cantábrico y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.

3. Usos incompatibles:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- El resto de cambios de uso.

4. Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de los usos, edificaciones y situaciones existentes no contempladas en este artículo no quedan situación de fuera de ordenación, si bien se permite exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con incremento de superficie construida del 50%, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en esta Normativa para cada uso.

Artículo 7.11. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima para el cambio de uso de la edificaciones tradicionales existentes, más que las limitaciones impuestas por el uso.

2. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos y 5 m del eje de vial.

3. Edificabilidad.

La superficie construida máxima será la correspondiente a una ampliación de la actual en un 50%, con el límite establecido en la normativa para cada uso.

4. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC) para las viviendas, una y bajocubierta para el resto de usos (B+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m La altura máxima de la cumbre será de 11 m.

5. Aparcamientos.

Se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uso, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

6. Protección del medio natural.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono. Se prohíbe la construcción sobre los cuecos o rellenando los "joyus".

Artículo 7.12. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán seguir las condiciones generales de estética establecidas en este Plan, y además tendrán en cuenta las siguientes condiciones.

Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan el uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INTERÉS FORESTAL (I.F)

Artículo 7.13 DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Artículo 7.14 DELIMITACIÓN

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 7.15. CONDICIONES DE USO

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos forestales, en sus dos categorías.

2. Usos autorizables:

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas para uso ganadero, forestal y turístico.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreio extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

3. Usos incompatibles:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.
- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

4. Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de los usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación con un aumento de la superficie construida del 50%, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en esta Normativa para cada uso.

SUBSECCIÓN TERCERA. INTERÉS DE MINERÍA (I.M)

Artículo 7.16. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Comprende los terrenos de "Arenas de Quinejo", en las proximidades de Colombres, actualmente en explotación.

Artículo 7.17. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Artículo 7.18. CONDICIONES DE USO

En las zonas de Interés de Minería se pretende mantener la explotación existente.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
2. Usos autorizables:
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, y las actividades vinculadas a estas, como plantas de hormigón.
 - Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
 - Los usos forestales, en todas sus variantes.
 - Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero.
 - Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
 - Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

Artículo 7.19. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima.

Se establece una parcela mínima de 10.000 m² para cualquier explotación.

2. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 10 m de los linderos y del eje de vial.

3. Edificabilidad.

La superficie construida máxima será de 500 m² por cada 10.000 m² de parcela.

4. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC). La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m.

5. Aparcamientos.

Se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uso, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 7.20. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán seguir las condiciones generales de estética establecidas en este Plan, si bien se tendrán en cuenta las peculiaridades de edificación exigidas por los usos a albergar.

SECCIÓN CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (IF)

Artículo 7.21. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Comprende los terrenos de reserva para el trazado de la Autovía del Cantábrico y la ronda de Colombres, así como los vinculados a la carretera nacional y a actividad portuaria en el Puerto de Bustio, en los dos primeros casos se pretende proteger de la edificación el trazado previsto para estas vías o sus ampliaciones, en el último se prevé la expansión y servicio a las instalaciones portuarias, en todo caso esta infraestructura portuaria se sujetará a las autorizaciones necesarias de la Dirección General de Costas y del Principado de Asturias, y necesitará del título habilitante exigible.

Artículo 7.22. DELIMITACIÓN

Se señalan en los Planos de Ordenación.

Artículo 7.23. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE) y a la actividad portuaria.

2. Usos autorizables:

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación.

Artículo 7.24. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este Plan, con la flexibilidad necesaria impuesta por la propia especificidad del uso portuario.

SECCIÓN QUINTA. S.N.U. NÚCLEO RURAL (NR)

Artículo 7.25. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibi-

litando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelo.

Se considera como Núcleo Rural a aquel conjunto de viviendas tradicionales, formado por al menos cuatro unidades, estén o no habitadas, siempre que las más alejadas no estén separadas entre sí más de 100 m.

Artículo 7.26. CLASIFICACIÓN

No se establecen diferentes categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado.

Artículo 7.27. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos:

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos, instalaciones deportivas.
- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada, incluida la parcelación urbanística.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo, al servicio de la población asentada en el núcleo rural.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres, públicos o privados.
- Actividades terciarias, en Grado 1, salvo lo indicado para Gran Finca y Estudios de implantación.
- Industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.

2. Usos autorizables:

- Usos forestales, salvo especies alóctonas o inadecuadas.
- Los campamentos de turismo.
- Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies construidas e intensidades actuales.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

3. Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten únicamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida del 50%, salvo las cuadras, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en esta Normativa para cada uso.

Artículo 7.28. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Viario estructurante.

Dentro de un asentamiento rural el viario estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales interiores, estén o no representados en los planos a escala 1/2000 de Delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al viario estructurante interno se situarán a menos de 15 m del borde del mismo. Exclusivamente en los casos en que este Plan establezca la necesidad de tramitación de un Esquema de ordenación se podrá autorizar otra disposición, siempre que se justifique suficientemente en base a una ordenación más adecuada, para evitar secuencias de edificación inadecuadas, resolver problemas de topografía o accidentes geográficos, etc. Esta distancia podrá ser modificada igualmente cuando exista contradicción con los entornos de protección de elementos incluidos en el Catálogo.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario estructurante, no siendo válido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a viario, que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este Plan, salvo los nuevos viales que puedan surgir de los casos contemplados en el artículo 7.30.

Se entiende por vial o espacio libre público todos aquellos caminos o espacios existentes, aunque no estén definidos gráficamente en los planos de ordenación, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

2. Parcela mínima.

No se establece la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la Aprobación Definitiva de las NNSS que este Plan revisa) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él), en todo caso se regulará por el Código Civil, exigiéndose la conformidad del colindante.

4. Edificabilidad.

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m²; las parcelas de superficie superior a 1.800 m² podrán incrementarla hasta 500 m²; para las que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 750 m². La edificabilidad de las parcelas calificadas como Gran Finca se regulará por su ordenanza concreta.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de la parcela ó 100 m².

Exclusivamente para el uso hotelero o dotacional, público y privado, se permite una mayor edificabilidad, que será de 1.500 m² para fincas mayores de 15.000 m², de 2.250 m² para las mayores de 20.000 m² y de 3.500 m² para las mayores de 30.000 m². En estos casos se redactará un estudio de implantación que garantice la adecuación de la instalación al entorno: su afección sostenible a las infraestructuras, su integración volumétrica y estética, el respeto a la vegetación autóctona, etc. En el caso de instalaciones de iniciativa privada se realizará una cesión para equipamientos al Ayuntamiento del 10% de la superficie bruta de la actuación.

5. Número máximo de viviendas por parcela.

En las fincas de 1.200 m² de superficie o superiores podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares, con arreglo a la siguiente escala:

N.º parcelas/viviendas	Sup. Mínima parcela original
2	1.200 m ²
3	2.400 m ²
4	4.200 m ²
5	7.200 m ²
6	10.000 m ²

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a fecha 15 de julio de 2001, con posibilidad de acreditación registral, sin que sobre una finca original por parcelaciones sucesivas se pueda dar lugar a mayor número de viviendas que el expresado en la tabla.

En estos casos la totalidad de la finca puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una porción de finca que en todo caso será superior a 600 m², constituyendo una finca física y registralmente independiente. No se permite la aparición de superficies de suelo en régimen de proindiviso conjuntamente con parcelas de 600 m².

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m, con un círculo inscrito de 20 m, constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m, siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad, en ningún caso esta regla puede dar lugar a parcelas de forma más irregular que las de la parcela original.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones (con resultado de tres o más parcelas) será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Esquema de ordenación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.

b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afectación a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

6. Tipología de edificación.

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones, salvo en los predios calificados como Gran Finca, en las que se estará a lo dispuesto en el apartado 8 de este artículo.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de la vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de cuatro edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán, en la medida de lo posible, edificaciones absolutamente diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m, se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

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

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Cuadras.

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

9. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para esta categoría de suelo, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aun cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 11, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

10. Gran Finca.

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares con jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las

edificaciones e instalaciones auxiliares, con especial atención al carácter unitario de la finca.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales y su ampliación, en planta, adosada o exenta, nunca en altura, al 50% de la superficie construida actual, computando tan solo la edificación principal, no las auxiliares. En ningún caso se podrá realizar esta ampliación permitida sin haber sido realizada la rehabilitación integral del edificio principal.

Se permite el cambio de uso a vivienda en bloque, con división horizontal, y a hotel, sin límite de habitaciones en este caso.

El número de plantas máximo para las nuevas edificaciones y las ampliaciones de las existentes será el correspondiente a la edificación principal.

Esta categoría de Gran Finca se corresponde, normativamente, con la homónima en Suelo Urbano, estando por tanto sujeta a su ordenanza particular además de a la presente de Núcleo Rural.

Toda intervención sobre una Gran Finca debe someterse a informe previo de la Comisión de Patrimonio de la Consejería competente en materia de Cultura. Cuando la intervención plantee la posibilidad de división horizontal se redactará un estudio de Implantación, en que se incluya en diseño final de la distribución. Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m² construidos se redactará un estudio de detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad, salvo en los casos en que se exija estudio de Implantación, en cuyo caso el EI cumplirá ambas funciones.

11. Servicios.

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento. Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

12. Aparcamientos.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

13. Protección del medio natural.

En toda edificación en Núcleo Rural se respetará el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe la edificación sobre los cuetos y rellenando los "joyus".

14. Ley de Costas.

Las disposiciones recogidas en la legislación de costas son aplicables a las zonas costeras incluidas dentro de los suelos clasificados como Núcleo Rural en El Curtido, La Haya y Wilde, y se encuentran por tanto afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

Artículo 7.29. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas establecidas en este Plan.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el Plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

Artículo 7.30. APERTURA DE NUEVOS VIALES

Se permite la apertura de caminos con la única finalidad de eliminar los viales públicos en fondo de saco existentes, se evitará en todo caso la aparición de viales rectilíneos impropios de crecimientos orgánicos.

Por tratarse de una excepción a la regla general debe considerarse como una opción voluntaria de los propietarios afectados por las limitaciones de frente mínimo o acceso directo, pudiendo por ello ser realizada de común acuerdo o de manera independiente por alguno de los propietarios del área, siendo en todo caso viales de uso público y no pudiendo ser negado el acceso a ellos a las

fincas colindantes no coactuantes, pasando a computar de cara a la medición del frente de parcela de las fincas colindantes. Se redactará al efecto un Esquema de ordenación que represente el resultado final de la operación, incluyendo las edificaciones que puedan apoyarse en ese nuevo vial.

Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:

- Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes.
- Seguirán los linderos de las parcelas, dando servicio al mayor número de parcelas posibles.
- La anchura será igual o mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 6 m.
- En ningún caso se tratará de bucles sobre la misma parcela, o parcelas próximas.

SECCIÓN SEXTA. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 7.31. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

No debe entenderse como una categoría del Suelo No Urbanizable, sino como una modalidad específica de uso del mismo, que se superpone a las diferentes categorías definidas en el PGO. Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

En caso de existencia de varias caserías agrupadas las siguientes condiciones de edificación se referirán a cada una de manera independiente.

Artículo 7.32. CONDICIONES DE USO, EDIFICACIÓN Y ESTÉTICA

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de quintanas tradicionales incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual cuando las edificaciones auxiliares permanezcan en uso, en caso contrario se optará por la rehabilitación de alguna de ellas, siempre y cuando sean edificaciones colindantes, aun cuando se construya una nueva vivienda.

Las condiciones de edificación de las nuevas viviendas serán las correspondientes a Núcleo Rural.

En el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional, público o privado, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para Núcleo Rural.

TÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 8.1. DEFINICIÓN. CONTENIDO. DELIMITACIÓN. TIPOS

El Suelo Urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificatoria en el municipio, tanto de uso residencial como de uso industrial (Suelo Urbanizable Residencial e Industrial).

El TROTUAS prevé mecanismos que garantizan los niveles de equipamiento que exigen los futuros desarrollos urbanos, representando una capacidad potencial de obtención de las dotaciones deficitarias del municipio a medio y largo plazo y la creación y ampliación de patrimonio municipal de suelo.

Los propietarios de terrenos situados en esta zona estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas del suelo destinadas a dotaciones, así como a la obligación de ceder el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento que resulte.

Este tipo de suelo deberá necesariamente desarrollarse mediante Planes Parciales de Ordenación en las condiciones en que este plan establezca para cada uno ellos.

En tanto no se desarrollen estos suelos serán de aplicación para ellos las condiciones transitorias que para cada uno se definen, respetando los viales estructurantes y sistemas generales establecidos.

Artículo 8.2. CONDICIONES PARA LA DIVISIÓN EN UNIDADES DE UN ÁMBITO URBANIZABLE

a) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.

b) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.

c) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.

d) Entre los diferentes subsectores que se delimiten no existirán diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

e) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de las autoridades escolares. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

TÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCIÓN PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

Artículo 9.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente directo desde espacio libre o vial público.

Artículo 9.2. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.3. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

- Vivienda colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en plantas bajas e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Industria compatible con uso residencial, en plantas bajas e inferiores.
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).
- Dotacional en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 9.4. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de la vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de cuatro edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán, en la medida de lo posible, edificaciones absolutamente diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, a estos efectos se define en algunos casos una alineación interior de manzana que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

No se considera vivienda colectiva en régimen de división horizontal la "división horizontal tumbada" resultado de ubicar sobre una parcela dos o más viviendas unifamiliares adosadas, en dúplex o triplex, aunque se quiera recurrir a un acceso común o cualquier argumento equivalente para justificar su carácter de vivienda colectiva.

Artículo 9.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo

Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán de contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre público, y deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m² y frente mínimo de parcela de 7 m, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de la parcela o 100 m².

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m², podrá incrementarse hasta 500 m² para parcelas de superficie superior a 750 m², no se permiten edificaciones de nueva planta ni ampliaciones de superficie superior a los citados 500 m².

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, y su agregación, se permitirá la ampliación de la superficie construida hasta los mencionados 250/500 m² de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m, se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 metros desde el último forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales y movimientos internos del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte

alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para esta categoría de suelo, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aun cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

Esta posibilidad de cambio de uso y parcelación se extenderá igualmente a las cuadras y edificaciones tradicionales auxiliares existentes que se sitúen en zonas definidas en la documentación gráfica como espacio libre privado, aunque no hayan sido recogidas.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

Artículo 9.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas de este Plan General.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 9.7. DEFINICIÓN

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Artículo 9.8. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.9. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada y pareada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva, en tipología de “villa”, en las Unidades de actuación en que así se indique.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores, si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m y a cumbre de 7 m.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 9.10. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada, pareada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan General revisa, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 600 m² en VU1 y 1.200 m² en VU2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas en este plan, salvo las condiciones particulares establecidas en las fichas de Unidad de actuación.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, y para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación de Suelo Urbano no se establecerá un frente mínimo de parcela, se precisa únicamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial público definido en los planos de ordenación se fija en 20 m, con un círculo inscrito de 20 m, constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo

hasta los 17 m, siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad, en ningún caso esta regla puede dar lugar a parcelas de forma más irregular que las de la parcela original.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m de los linderos y 5 m de la alineación del vial público, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial o manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 35%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta será de 0,40 m²/m² en VU1 y 0,35 m²/m² en VU2.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m La altura máxima de la cumbre será de 4 m desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para esta categoría de suelo, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m² con una vivienda en VU1 (2.400 m² en VU2), la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el regis-

tro como restricción a la futura ocupación, aun cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m² exigidos por esta ordenanza VU1 (1.200 m² en VU2). Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m² en ordenanza VU1 (2.400 m² en VU2) se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto siguiente, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación de las cuadras existentes en estas áreas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

9. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 9.11. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de esas categorías.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 9.12. DEFINICIÓN

Edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada o pareada, con parcela de uso libre privado, pudiendo compartir una medianería con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Artículo 9.13. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.14. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Espacio libre privado

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores, si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m y a cumbrera de 7 m.
- Dotacional en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

2. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos. En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 9.15. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación pareada y aislada.

2..Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable ni frente mínimo para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Las parcelas resultantes de una parcelación urbanística tendrán una superficie neta superior a 300 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

3. Frente mínimo.

Los solares resultantes de las parcelaciones urbanísticas tendrán 12 m de frente mínimo de parcela,

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m de los linderos y 5 m de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana. En las parcelas de esquina podrá ser considerada por el Ayuntamiento la reducción de este retranqueo de 5 m en uno o más de los frentes.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 40%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y la de las edificaciones auxiliares.

6. Edificabilidad.

Sobre parcela neta será de 0,50 m²/m².

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m La altura máxima de la cumbrera será de 4 m desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubier-

ta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan..

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando la pareja de pareados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 9.16. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de esas categorías.

En caso de que la alineación fijada por el Plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

SUBSECCIÓN CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 9.17. DEFINICIÓN

Edificación destinada a vivienda unifamiliar adosada o pareada, con parcela de uso libre privado, compartiendo una o más medianerías con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Artículo 9.18. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.19. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento en plantas bajas e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores, si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m y a cumbre de 7 m.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 9.20. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación adosada, pareada y aislada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable ni frente mínimo para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Las parcelas resultantes de una parcelación urbanística tendrán una superficie neta superior a 150 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

3. Frente mínimo.

Los solares resultantes de las parcelaciones urbanísticas tendrán 6 m de frente mínimo de parcela.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará obligatoriamente y exactamente 5 m de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrá seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes previamente así lo justifiquen. En las parcelas de esquina podrá ser considerada por el Ayuntamiento la reducción de este retranqueo de 5 m en uno o más de los frentes. Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50% de la parcela.

El número máximo de viviendas en una agrupación es de 4 adosados, siendo preciso romper la alineación, cuando se sobrepase esa cantidad, con una separación entre edificaciones superior a 6 m.

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y la de las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad.

Será de 0,80 m²/m², sobre parcela neta.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto al terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m La altura máxima de la cumbre será de 4 m desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar

muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando cada agrupación de adosados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 9.21. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de esas categorías.

En caso de que la alineación fijada por el Plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de mampostería de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

SECCIÓN SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCIÓN PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

Artículo 9.22. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional. Se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas con patios traseros.

Artículo 9.23. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.24. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano.

1. Usos dominantes:

- Vivienda en bloque.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar.
- Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a planta baja o edificio de uso exclusivo.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Oficinas, en cualquier situación.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 9.25. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo la alineación establecida en los planos.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

Artículo 9.26. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento. En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 250 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

3. Frente de parcela.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, y para las partes que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece frente mínimo de parcela, se precisa únicamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial o espacio libre público se fija en 7 m. Se establece un frente máximo de fachada a vial de 20 m, en caso de superar el solar esta dimensión deberá de romperse la fachada y cubierta en tramos menores a ésta.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

La definida por al alineación interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será de tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m, se podrá superar en todo el frente de fachada, hasta alcanzar la edificación colindante, cuando esta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga su altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de viviendas la altura del alero no podrá superar las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reforma y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m desde el último forjado horizontal.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

Artículo 9.27. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales de este Plan.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

Artículo 9.28. DEFINICIÓN

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, con espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Artículo 9.29. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.30. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Vivienda en bloque.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores, o al aire libre.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a planta baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 9.31. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición.

Para las nuevas construcciones, además de las condiciones generales de edificación se especifican las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación abierta.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento. En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 500 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, y para las partes que este plan haya incluido dentro de esta calificación del suelo urbano no se establece frente mínimo de parcela, se precisa únicamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial o espacio libre público se fija en 15 metros, con un círculo inscrito de 20 m de diámetro, constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas de poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela será señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo con el Ayuntamiento.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m, siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada, o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de la altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior cuando se apruebe un estudio de detalle a tal efecto.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en

ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distintas ordenanzas. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta poder hacer viable la nueva edificación.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

7. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima de parcela neta es del 50%. Se entenderá aplicada a la suma de las correspondientes a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, computando ambas al 100%.

8. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m²/m² sobre parcela bruta.

9. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 metros desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muerteras en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m a la cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin banda de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m si la vía es de un solo sentido, y de 6 m si es de doble sentido.

Artículo 9.32. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de esas categorías.

SUBSECCIÓN TERCERA. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES (SA)

Artículo 9.33. DEFINICIÓN

Edificación de viviendas en bloque según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio o edificación en patio de manzana.

Artículo 9.34. DELIMITACIÓN

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 9.35. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

— Residencia colectiva.

2. Usos compatibles:

— Alojamiento colectivo.

— Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.

— Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

— Actividades terciarias, en todos sus grados.

— Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.

— Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

— Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en planta primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja e inferiores.

— Oficinas, en cualquier situación.

— Hotelero, en cualquier situación.

— Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

— Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

— Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas. Las plantas bajas en edificios de nueva planta deberán destinarse obligatoriamente a usos terciarios.

Artículo 9.36. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

1. Tipo de edificación

Edificación entre medianeras.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 250 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m o superficie inferior a 100 m², sin contar aquí la parte de edificación a

patio de manzana, que no sea susceptible de edificación conjunta con otro local colindante.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisará exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbres de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

5. Ocupación máxima del solar.

La fijada en los planos.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Para las unidades de actuación se fija en la ficha particularizada el coeficiente de edificabilidad.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC), salvo indicación expresa grafada en los planos.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m, se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando esta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m desde el último forjado horizontal.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

Artículo 9.37. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de esas categorías.

SECCIÓN TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 9.38. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, con sus edificaciones auxiliares, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, si bien se incluyen también grandes edificios tradicionales en mal estado de conservación, aunque no formen un conjunto como el descrito.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares.

Artículo 9.39. DELIMITACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 9.40. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda en bloque.
- Garaje-aparcamiento en plantas baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Residencial colectiva.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, primera y bajo-rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en cualquiera de sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 9.41. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientemente de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Artículo 9.42. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a la ampliación de los edificios existentes.

1. Parcela mínima.

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en este Plan, se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela está necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíben las divisiones interiores de la finca cuando correspondan a propietarios o usuarios diferenciados, no a sí cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.), en todo caso se tratará de cierres vegetales o cierres ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a una ampliación del 50% de la superficie construida actual, computando tan solo la edificación principal, no las auxiliares. En ningún caso se podrá realizar esta ampliación permitida sin la previa rehabilitación integral del edificio principal.

Esta ampliación del 50% no podrá superar una edificabilidad bruta de 0,2 m²/m².

4. Alturas. Retranqueos.

El número de plantas máximo será B+1.

Las edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m, siendo H la altura de la cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando así se apruebe en el estudio de Implantación correspondiente.

5. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin banda de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m si la vía es de un solo sentido, y de 6 m si es de doble sentido.

Artículo 9.43. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las ampliaciones deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones generales de este Plan.

Toda intervención significativa sobre el arbolado, jardines o elementos auxiliares de estos (fuentes, estanques, cenadores, etc.) precisa de licencia municipal, debiendo de tender la actuación en todo caso a su protección y mejora.

Tramitación. Excepcionalidad.

Toda intervención sobre la edificación principal ha de ser sometida a informe vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias, especialmente cuando se trate del cambio del edificio a uso residencial colectivo, esta misma condición se aplicará a las nuevas edificaciones cuando constituyan anexos de la edificación principal, o se integren visualmente en ella.

Las actuaciones sobre las edificaciones auxiliares seguirán idéntico trámite cuando posean un alto valor arquitectónico.

En caso de que la ampliación de la edificación existente incumpla manifiestamente una o más de estas condiciones estéticas, alejándose de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, incluso vanguardista, se someterá el proyecto a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio; si bien se señala que para este caso particular de las parcelas consideradas como Gran Finca se apuesta por una imagen moderna de las edificaciones de nueva planta, que rompan completamente con la imagen tradicional del edificio a ampliar, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño.

Toda intervención sobre una Gran Finca debe someterse a informe previo de la Comisión de Patrimonio de la Consejería competente en materia de Cultura. Cuando la intervención plantee la posibilidad de división horizontal se redactará un estudio de Implantación, en que se incluya en diseño final de la distribución. Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m² construidos se redactará un estudio de detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad, salvo en los casos en que se exija estudio de Implantación, en cuyo caso el EI cumplirá ambas funciones.

SECCIÓN CUARTA. INDUSTRIAL

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 9.44. DEFINICIÓN

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Artículo 9.45. DELIMITACIÓN

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 9.46. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la gran industria en sus tres modalidades.
- Espacio libre privado.

— Aparcamiento.

2. Usos compatibles

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento.
- Industrias peligrosas.
- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 125 m² construidos.
- Comercial y hostelería.
- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.
- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Garaje aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en cualquiera de sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos.

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 9.47. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada, adosada o anidada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de las NNSS que este Plan revisa, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente, la condición mínima es la posibilidad de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento. En todo caso deberán de contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre público, y tener la condición de solar o adquirirla a cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 500 m² con 10 m de frente mínimo de parcela a vial o espacio libre público, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo con el Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 8 m del eje del vial y 3 m de los linderos a los que no se adose.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y a las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

Será de 1,0 m²/m² sobre parcela bruta.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 9 m La altura máxima de la cumbre será de 11 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin banda de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m si la vía es de un solo sentido, y de 6 m si es de doble sentido.

Artículo 9.48. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales del Plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCIÓN QUINTA. DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

Artículo 9.49. APLICACIÓN

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que se representan en la documentación gráfica del Plan.

También serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 9.50. SUSTITUCIÓN DE USOS DOTACIONALES

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística de la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio, salvo que la calificación sea la de Equipamiento de reserva.

Artículo 9.51. DELIMITACIÓN

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 9.52. DEFINICIÓN

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

DOTACIONAL ESPACIO LIBRE (DEL)

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS (DI)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.)

DOTACIONAL ADMINISTRATIVO (DA)

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

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

DOTACIONAL RELIGIOSO (DRE)

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

DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)

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

DOTACIONAL HOTELERO (DH)

Comprende los terrenos dedicados actualmente a este uso, con la finalidad de facilitar su mantenimiento y ampliación.

Artículo 9.53. CONDICIONES DE USO**1. Usos dominantes:**

— Equipamiento específico.

2. Usos compatibles:

- Todos los usos dotacionales se consideran compatibles entre sí.
- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la instalación, con un límite de 125 m² construidos.
- Comercial, hostelería, oficinas, adscritas al uso dotacional.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

3. Usos prohibidos:

— Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 9.54. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m, siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la línea de fachada cuando se apruebe un estudio de detalle a tal efecto.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 65% sobre parcela neta; para el uso de espacio libre público será del 5%, para el hotelero del 50%. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta; para el uso de espacio libre público será de 0,05 m²/m². Para el uso hotelero será de 1,0 m²/m².

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC). Para el hotelero cuatro y bajocubierta (B+3+BC).

Se permiten la cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación, siempre que se trate de dotaciones de titularidad pública.

Para el uso de espacio libre público se permite exclusivamente la edificación en planta baja, sin bajocubierta, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 7 m.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción.
- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 70 m² construidos.
- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² útiles de superficie de venta. Disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción a una plaza de 10x5 m por cada 7 puestos de venta.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

7. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales; no obstante en su aplicación habrá de tenerse en cuenta la condición de edificio singular que ostentan estas edificaciones, lo cual ha de suponer cierta flexibilidad.

Para el uso hotelero la superficie de parcela neta libre de edificación deberá ajardinarse el menos en un 50%.

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA Y EMPLEO:

RESOLUCIÓN de 9 de septiembre de 2008, de la Consejería de Industria y Empleo, sobre depósito de la modificación de los estatutos de la Asociación de Propietarios Forestales de Asturias "El Bosque", antes Asociación de Propietarios Forestales del Principado de Asturias (depósito número 33/1135).

Vista la solicitud de depósito de la modificación de los estatutos de la denominada Asociación de Propietarios Forestales de Asturias "El Bosque", antes Asociación de Propietarios Forestales del Principado de Asturias, y teniendo en cuenta los siguientes

Hechos

Primero.—Que a las 14.06 horas del día 05/09/2008, se ha solicitado por D. Javier Gutiérrez Díaz el depósito de la modificación de los estatutos de la citada asociación (número de registro 33/1135), modificación que afecta, aparte de otros extremos, a la denominación de la asociación.

Segundo.—Que el acuerdo por el que se aprueba, entre otras modificaciones estatutarias, el cambio de denominación, fue adoptado en la reunión de la Asamblea General celebrada el día 29/05/2008, constandingo como nueva denominación la de Asociación de Propietarios Forestales de Asturias "El Bosque" (APROFOAS-El Bosque).

Tercero.—Que la certificación del acta está suscrita por Javier Gutiérrez Díaz en calidad de Secretario con el V.º B.º del Presidente Ernesto Álvarez Menéndez.