

modificado por el Decreto 14/2000, de 10 de febrero, y el Decreto 105/2005, de 19 de octubre, por el que se regula la concesión de subvenciones a entidades locales en régimen de convocatoria pública.

Anexo II

SOLICITUD DE SUBVENCIÓN A AYUNTAMIENTOS PARA LA REHABILITACIÓN DE ESCUELAS RURALES			
1º Apellido		2º Apellido	
Nombre		NIF/DNI	
En representación de		Teléfono:	
Calle		Número	
Fiso		Código Postal	
Localidad		Breve descripción del objeto de la solicitud	

SOLICITA,

La concesión de una subvención para el objeto descrito, cuyo presupuesto y demás documentación exigida se adjuntan.

En Oviedo, a de de 2008

ILMO. SR. CONSEJERO DE INFRAESTRUCTURAS, POLÍTICA TERRITORIAL Y VIVIENDA

Anexo III

D./Dª _____ del Ayuntamiento _____ en calidad de _____ declara bajo su responsabilidad:

- Que el citado Ayuntamiento, está al corriente de sus obligaciones tributarias y de la seguridad social.
- Que no es deudor de la Hacienda del Principado de Asturias por deudas vencidas, liquidadas y exigibles, subvenciones solicitadas así como las concedidas con la misma finalidad.
- Que en el ejercicio pasado ha recibido y justificado la/s siguientes subvenciones: _____

- Que se comprometo a comunicar la posible concesión de subvenciones o ayudas para la misma finalidad, con anterioridad o posterioridad, en el momento que se produzca, a la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, procedentes las mismas de cualquier administración pública o entes públicos o privados, nacionales o internacionales.
- Que no ha rechazado, sin justa causa, subvención en convocatoria anterior.
- Que se halla al corriente del pago de obligaciones de reintegro de subvenciones.
- Que, asimismo, se comprometo a afrontar la diferencia entre el coste total del proyecto y la subvención solicitada, directamente o con financiación de entes, públicos o privados, nacionales o internacionales.
- Que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para obtener la condición de beneficiaria, previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Lo que hago constar en _____ a _____ de _____ de 2008, a efectos de solicitud de subvenciones para el presente ejercicio.

Firma y sello

— • —

ACUERDO adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en su sesión de fecha 9 de abril de 2008, relativo a la aprobación del texto refundido del Plan General de Ordenación de Candamo. Expte. CUOTA: 369/2006.

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 Candamo, y el Catalogo urbanístico

Se consideran debidamente cumplimentadas las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva de 20 octubre de 2006 y el acuerdo de 17 de septiembre de 2007 por el que se resuelven los recursos.

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

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

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

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

Oviedo, a 16 de junio de 2008.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—11.928.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Art. 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL

Esta Normativa urbanística es parte integrante del Plan General de Ordenación de Candamo, que se redacta como Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El Plan General de Ordenación de Candamo 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 correspon-

dientes 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 de Ordenación está constituido por la totalidad del término municipal de Candamo.

Art. 1.2. VIGENCIA DEL PLAN

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el B.O.P.A. 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.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados por el Ayuntamiento con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan que estén ejecutándose o pendientes de ejecución, se regirán por lo establecido en las Disposiciones Transitoria y Adicional Únicas.

Art. 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 substancialmente 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.

Art. 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.

Art. 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.

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

Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá 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

Art. 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.

Art. 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, y al Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en adelante TRLSA, con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes especiales, estudios de detalle y estudios de implantación. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

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

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

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

Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones

de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en el Título VIII de esta Normativa.

SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DEL PLAN

Art. 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 asistématica.

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.

Art. 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 podrá estar contenidas en el Plan General o en los Planes Parciales y Especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

La delimitación de los polígonos o unidades de actuación podrá realizarse igualmente mediante el procedimiento previsto en el artículo 151 del TRO-TU.

1. Los polígonos o unidades de actuación podrán delimitarse en el Plan General de Ordenación o en el Plan Parcial, o en una modificación de éstos, o, en su defecto, a través del procedimiento regulado en los apartados siguientes. Una vez delimitado el polígono o unidad de actuación, podrá ser modificado a través de los mismos procedimientos.

2. Cuando no se contuviera en el planeamiento, la delimitación de polígonos o unidades de actuación se acordará por la Administración urbanística, de oficio o a instancia de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días.

En todo caso, la Administración deberá notificar personalmente la aprobación inicial y la convocatoria de la información pública a los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación. Para estos propietarios, el plazo de la información pública empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

3. La Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación inicial de las solicitudes de delimitación presentadas por particulares respecto a sectores en los que ya esté aprobado el planeamiento general o parcial exigible para llevar a cabo actuaciones de gestión. Si la Administración no notifica su resolución en ese plazo, la solicitud se entenderá aprobada inicialmente.

4. Una vez aprobada inicialmente la solicitud, la Administración deberá someterla a información pública con arreglo al procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 80 de este Texto Refundido.

5. Concluida la información pública, la Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo el proyecto de delimitación se entenderá aprobado por silencio administrativo, con las limitaciones establecidas en el artículo 95 de este Texto Refundido.

6. El procedimiento anterior será asimismo aplicable a la subdivisión de sectores cuando no estuvieren gráficamente recogidos los espacios resultantes en el Plan General de Ordenación.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 adquirieran 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 de los Núcleos Rurales, 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 (alcorque, 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.

Art. 1.13. DECLARACIÓN ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

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

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y 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.

Art. 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, conforme al artículo 174 del TRLSA si los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación llegan a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestan garantías suficientes a juicio de Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación.

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 o 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 ciento de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la delimitación del polígono a unidad de actuación. Para el cómputo 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 EJECUCION DEL PLAN

Art. 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 com-

potencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

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

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

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

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

Los proyectos de urbanización, a tenor de lo establecido en el artículo 159 del TRLSA, 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.

Art. 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

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

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

a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

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

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

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Art. 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.

Art. 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 les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, 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.

Art. 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.

Art. 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.

**SECCION SEXTA:
CLASIFICACION DEL SUELO**

Art. 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.

Art. 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.

Art. 1.24. DERECHO 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.

Art. 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. Así mismo podrá reconocer un aprovechamiento superior al noventa por ciento a los propietarios de terrenos o construcciones cuando el planeamiento les imponga cargas especialmente onerosas relativas a la 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 derivados 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.

Art. 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) S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN. 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.

b) S.N.U. DE INTERÉS AGROGANADERO. Comprende aquellas áreas en que se constata una implantación de las actividades ganaderas y forestales con una influencia sensible en el paisaje.

c) S.N.U. DE INTERÉS FORESTAL. Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto.

d) S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS. Comprende los terrenos que resultan afectados por la localización de la infraestructuras lineales de comunicación..

e) S.N.U. NÚCLEO RURAL. 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, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.

f) S.N.U. NÚCLEO RURAL DE SAN ROMÁN. Se trata de una categoría de Núcleo Rural que presenta singularidades respecto al resto de los existentes en el Concejo, en el que es necesaria la definición de una normativa más compleja que garantice el mantenimiento de las actuales cualidades paisajísticas.

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.

Art. 1.27. SUELO URBANIZABLE

El Plan General incluye dentro de esta clasificación el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 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.

Art. 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.

TÍTULO II.

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 2.6. PARCELA MÍNIMA

Exclusivamente a efectos de parcelación, división o segregación de fincas 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 la parcelación, división y segregación de fincas y 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.

Estas condiciones expresadas en relación con el concepto de parcela mínima será solo de aplicación para la parcelación, división y segregación de fincas, no así para aquellas que respondan al parcelario tradicional existente anterior a la Aprobación Inicial de este Plan o constituyan la parte de una parcela que el Plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación, clasificación o ámbito de gestión.

Art. 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.

Art. 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 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 al uso principal; a estos efectos se entiende que los espacios que superen esta altura y cumplan las condiciones de habitabilidad establecidas por este Plan y por las Normas de Diseño del Principado son computables aunque se intente justificar su falta de acceso, acondicionamiento, uso o cualquier otra circunstancia. En vivienda unifamiliar computará en todos los casos.

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 y ocupación. 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.

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 envol-

vente 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.

Art. 2.9. SUPERFICIE UTIL

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

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

Art. 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.

Art. 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 autorizan 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

Art. 2.12. EDIFICACION EXENTA O AISLADA

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

Art. 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.

Art. 2.14. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

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

Art. 2.15. EDIFICACION TRADICIONAL

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

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 considerarán 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.

Art. 2.16. DIFERENCIACION 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.

Art. 2.17. VILLA

Se entiende por "villa", a los efectos de este Plan, a una edificación aislada de vivienda colectiva, situada sobre una parcela con predominio de la superficie ajardinada.

En su conjunto se busca mantener la imagen histórica de las grandes viviendas unifamiliares rodeadas de espacio ajardinado, creando zonas urbana con predominio de lo verde sobre lo construido y lo pavimentado.

Desde un punto de vista paisajístico estas villas son compatibles 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

Art. 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.

Art. 2.19. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION

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.

Art. 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.

Art. 2.21. RASANTES

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

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

Art. 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.

Art. 2.23. LINEA DE EDIFICACION

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

Art. 2.24. LINEA DE FACHADA

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

Art. 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 anteriormente citados 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 menores como gallineros, cochiqueras, cassetas 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. En los casos en que se suscriba un pacto de adosamiento la construcción en ambas parcelas debe ser simultánea, prohibiéndose la creación de medianeras.

Art. 2.26. OCUPACION 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.

Art. 2.27. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS

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

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.

Art. 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. En todo caso será como mínimo de 3 m a linderos de fincas colindantes y 4 m a ejes de caminos.

b) Con otras edificaciones. Todo hueco mantendrá una luz recta libre igual o mayor la semisuma de las alturas totales de las edificaciones opuestas.

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.

Art. 2.29. FONDO DE EDIFICACION

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

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

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

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

Art. 2.30. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION

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

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

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

Art. 2.31. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION

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

Art. 2.32. OCUPACION MÁXIMA

Es el porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación, sumando la principal y las auxiliares, ambas computadas al 100% de su superficie en planta, y se expresa mediante un coeficiente de ocupación en función de la superficie.

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 2.35. PATIOS DE EDIFICACION

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

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

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

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

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

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

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 de los edificios sin respetar retranqueos, aún cuando se formen medianeras con las parcelas colindantes, en estos casos se tratará la nueva medianera como una fachada más.

Art. 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, formando una alineación continua y creando un ritmo reconocible en fachada, además 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 diáfanos 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.

SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Art. 2.40. CUERPOS VOLADOS

1. Se prohíben los vuelos en planta baja. Se prohíben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios de residencia colectiva, 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. 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. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Art. 2.41. 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 y separación entre edificios cuando sea inferior a 80 cm, en caso de superar esta medida se considerará como una parte más del edificio.

3. El canto máximo de los aleros será de 20 cm en su extremo, tanto en vuelos sobresaliendo de alineaciones exteriores como hacia los espacios libres privados de la parcela, en las edificaciones de nueva planta, debiendo respetarse la solución original en las edificaciones tradicionales existentes, en caso de edificaciones protegidas el canto máximo de los aleros será de 15 cm en su extremo.

Art. 2.42. 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 y VTF.

Art. 2.43. 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 se presentan 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 delimitados por las galerías 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. 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.

Art. 2.44. 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 idénticos 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.

Art. 2.45. 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 mas cerramientos que la barandilla de protección. En algunos casos permiten el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos, pudiendo en este caso exceder el frente máximo autorizado.

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.

Art. 2.46. 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.

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%.

Art. 2.47. 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.

Art. 2.48. MARQUESINAS.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas en los frentes de fachada hacia espacios públicos. Las marquesinas deben ser excepcionales, y su autorización relacionarse exclusivamente con razones arquitectónicas e históricas.

Art. 2.49. TOLDOS

1. Se permite la colocación de toldos, 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 los conjuntos de edificación predominantemente tradicional serán enrollables y discretos, tratando de minimizar los elevados impactos visuales negativos que pueden llegar a producir toldos rígidos con reclamos comerciales.

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

Art. 2.50. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada.

2. La fachada en la que se realizará el cálculo de la altura máxima será aquella que presente alineación hacia viarios o espacio libre público. No se tendrán por tanto en cuenta en el cálculo de la altura máxima las fachadas situadas en alineaciones interiores

3. Aquellos edificios que no presenten alineación a vial o espacio libre público medirán su altura en el punto medio de la fachada situada a una cota inferior, independientemente de la pendiente del terreno.

4. En los edificios que presenten fachadas independientes a dos o más calles, o espacios públicos, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada situada a la cota inferior, excepto en aquellos casos en los que diferencia de cota entre los puntos medios de las fachadas sea mayor de 3 metros, en cuyo caso la altura se medirá de forma independiente.

4. La altura máxima de la edificación se regula en este Plan, por una o ambas de 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 de cubierta 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 2	7 m
3 3	11 m
4 4	14 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.

Art. 2.51. 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.

Art. 2.52. ALTURA DE PISO

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

Art. 2.53. 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.

Art. 2.54. 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 planta baja no podrá superar los 5,0 m sobre el terreno o la rasante de la calle.

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

Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,50 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.

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, semi-

sótanos 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

Art. 2.55. PENDIENTE

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Art. 2.56. CORNISA

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Art. 2.57. ALERO

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

Art. 2.58. BUHARDILLA O CASETON

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

Art. 2.59. LUCERNARIO

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

Art. 2.60. TIPOS DE CUBIERTA

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, con una pendiente máxima de los faldones de 50%. Se prohíben los quiebras o saltos en la pendiente de los faldones. Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente. Los encuentros de los faldones en las cubreras se permitirán únicamente con limatesas tradicionales, prohibiéndose saltos, escalonamientos o quiebras.

Se permite así mismo las cubiertas planas y curvas para los edificios dotacionales en todo tipo de suelos.

Así mismo se permite la construcción de terrazas a nivel de cubierta en el Suelo Urbano, con un porcentaje máximo de 25 % de ocupación en planta.

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°, exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.

Art. 2.61. 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 cubrera 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 acondicionada, 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 cubrera del edificio. La caja del ascensor podrá sobresalir del plano de cubierta, sin superar el nivel de cubrera, 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 0,50 medidos 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 aún cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo 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. Estos elementos nunca podrán dar servicio a trasteros, cuartos de instalaciones o elementos similares. Sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m de anchura como máximo y podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero.

Como elemento singular se permite que cada 14 m de fachada o fracción mayor de 7 m 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.), 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 50% 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 1,0 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) Todas estas condiciones de los espacios abuhardillados y del bajocubierta serán de aplicación a la cubierta del edificio aún cuando éste no haya agotado el número de plantas máximo.

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

Art. 2.62. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS

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

Art. 2.63. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

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

En aquellos edificios destinados a vivienda colectiva, usos terciarios o equipamientos (públicos o privados) en que no sea exigible por la legislación sectorial la instalación de ascensor se dejará prevista su futura colocación mediante la creación de un patio de 2x2 m que pueda dar satisfacción a todas las necesidades a cubrir por el ascensor, este patio deberá permitir la bajada del ascensor hasta el garaje bajo rasante, en caso de que exista.

Art. 2.64. TRASTEROS

Se admitirán como trasteros anejas 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, nunca podrán contar con casetones de cubierta y su superficie útil será como máximo de 10 m² o del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito, la mayor de las dos cantidades. No podrán ser colindantes con esta, ya sea al mismo nivel o a otro distinto. No todos los trasteros irán adscritos necesariamente a una vivienda.

Art. 2.65. 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 aún cumpliendo las condiciones anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m² de superficie útil o fracción.

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.

Art. 2.66. ILUMINACION

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

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.

Art. 2.67. VENTILACION

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

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.

Art. 2.68. 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.

Art. 2.69. GARAJES

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

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. En ningún caso se permitirá la situación de las plazas colindantes con la acera, vía o espacio públicos, a lo largo de ella, con acceso continuo e individual para cada una de ellas, sino que todas las plazas de una parcela deberán contar con un acceso único común, con la dimensión necesaria para el correcto acceso de los vehículos, esta condición se observará con especial cuidado en la ordenanza de VTF.

Art. 2.70. APARCAMIENTOS

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,75 m x 2,35 m, ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados, las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Art. 2.71. 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.

Art. 2.72. 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.

Art. 2.73. INSTALACION TELEFONICA

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

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

Art. 2.74. SERVICIOS POSTALES

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

Art. 2.75. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

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

Art. 2.76. EVACUACION 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.

to 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.

Art. 2.77. EVACUACION DE HUMOS

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

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

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

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

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

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

Art. 2.78. EVACUACION 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.

Art. 2.79. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE

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

Art. 2.80. 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.

Art. 2.81. 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 pelado 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

Art. 2.82. 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.

Art. 2.83. 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.

Art. 2.84. 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.

Art. 2.85. 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.

Art. 2.86. 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.

Art. 2.87. 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 permiten las casetas o cabañas de madera prefabricadas para su uso como casetas de aperos, en los campamentos de turismo como "bungalows", y como edificaciones auxiliares con una superficie máxima de 25 m². La madera puede ser pintada o presentar su color natural, prohibiéndose los barnices brillantes.

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

Art. 2.88. 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.

Art. 2.89. 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 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, irán enrasados con la fachada. Por piedra del lugar se entiende aquella de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares.

Los recercados de huecos, las esquineras de fachadas y otros elementos similares no podrán realizarse con chapado de piedra irregular. Se usarán preferentemente piezas macizas de piedra, revocos de mortero, dinteles de madera maciza en los huecos, o chapados con despieces a imitación de la sillería tradicional.

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 cuadras.
- Materiales metalizados, plásticos o brillantes.
- Acabados de mortero monocapa con áridos proyectados y 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).
- El ladrillo cara vista.

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 balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en actuación en aquellos edificios con un uso histórico de las mismas.

CUBIERTAS.

El material de cubierta será la teja roja (mixta o curva), prefiriéndose en general aquellos de color similar a éste. Se permiten la utilización de materiales de calidad como cobre, zinc, etc.

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 translúcidos 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.).

CARPINTERÍA Y ELEMENTOS TÉCNICOS

Se prohíben las particiones ficticias de vidrios, y las contraventanas exteriores tipo suizo. Se prohíben las persianas exteriores enrollables en los edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico, así como en aquellos edificios tradicionales que presenten carpinterías de una especial calidad. Se prohíben las persianas con cajones exteriores en todo tipo de suelos.

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, 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.

Art. 2.90. 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.

SECCIÓN CUARTA.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTETICA EN SUELO NO URBANIZABLE, VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR Y GRAN FINCA

Art. 2.91. 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 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. En los Núcleos Rurales tanto las construcciones auxiliares (cobertizos, garajes, etc.), como todos aquellos edificios destinados a uso diferentes al residencial, cumplirán las condiciones estéticas generales de los mismos.

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

Art. 2.92. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

1. FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar. Se permite el uso de mortero monocapa cuyo acabado sea similar al enfoscado y fratasado tradicional de colores no disonantes con el entorno.

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, aún 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 prohíbe expresamente las cubiertas de colores disonantes.

En el interior de los Núcleos Rurales se permite exclusivamente la teja 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.).

En áreas de edificación tradicional y Gran Finca, el material exclusivo de cobertura será la teja árabe, exceptuando los casos en el que el material original sea otro.

La pendiente máxima admisible será del 50%.

En el resto de los Suelos No Urbanizables se permite utilizar la chapa y el fibrocemento en color rojo en la edificaciones de uso agroganadero, tanto cuadras como edificaciones auxiliares.

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. En las carpinterías de madera se prohíben los barnices brillantes, siendo aceptables las soluciones con acabado de poro abierto y los colores tradicionales.

SECCIÓN QUINTA.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTETICA EN EDIFICIOS TRADICIONALES Y CATALOGADOS

Art. 2.93. 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 15 cm en toda su sección, debiendo respetarse la solución original en las edificaciones tradicionales existentes.

La pendiente máxima será del 40 %, equivalente a 22 °, en edificios catalogados.

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. Como acabado de las carpinterías se prohíbe el barniz brillante, siendo aceptables las soluciones con acabado de poro abierto y los colores tradicionales.

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 cuerdas, 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

Art. 2.94. 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.).

Art. 2.95. PUBLICIDAD

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

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

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

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los 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.

Art. 2.96. ROTULOS

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

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.

Art. 2.97. 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.

h) En edificios protegidos se prohíbe expresamente el uso de reclamos volados.

Art. 2.98. CIERRE DE FINCAS

1. En todo tipo de suelo, 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.

2. 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.

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

4. 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 discurra 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.

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

- Celosías, balastradas, 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.

6. Se consideran materiales autorizados, en todo tipo de suelo, exclusivamente los siguientes:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas.
- 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.
- Muretes realizados con bloque de hormigón “Split” o similar, de un altura máxima de 40 cm, con posible cierre superior realizado con alambrada ligera flexible, hasta una altura máxima de 2 metros.

7. Las “murias” podrán alcanzar en Suelo Urbano los 2,0 m de altura, debiendo construirse íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras. Para alturas menores de 1 metro podrán presentar un muro de hormigón en su cara interior, en cuyo caso se tratarán al interior con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto

8. En los Suelos No Urbanizables la altura máxima de las “murias” será de 1,0 m, debiendo construirse íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras.

9. 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 mampostería de piedra del lugar, o escollera con tratamiento vegetal posterior.

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

11. En Núcleo Rural los cierres de las fincas 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.

Art. 2.99. 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 en una altura superior a 1,5 metros. Se prohíben así mismo 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.

Art. 2.100. 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.

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

Art. 2.101. 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, en los que se define y regula lo relativo a estos bienes.

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, aún 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".

Art. 2.102. ENERGIA 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, ya sean urbanos o 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 edificio, mediante métodos de instalación que permitan una perfecta integración de los sistemas. 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 20% de la superficie de faldones (o terrazas) en disposición sobre la edificación y del 25% en disposición sobre el terreno (con un máximo del 25% de la superficie libre de parcela).

En ambos casos se contabilizarán todas las edificaciones existentes sobre la parcela. La sujeción a estas dimensiones permitirá considerar este uso como complementario de la edificación, en caso de superarlas pasará a ser considerado como un uso industrial.

Art. 2.103. 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. REGULACION GENERAL DE USOS

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO

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

Art. 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.

Art. 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
- Consejería competente en materia forestal

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.

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas. (art. 9.3. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986)

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES

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

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

SECCION PRIMERA.

USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Art. 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 incluye el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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

Art. 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).

Art. 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).

Art. 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

Art. 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

Art. 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.

Art. 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA

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

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

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

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

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

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

Su superficie máxima será de 6 m², con una altura máxima al alero de 2 metros.

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 4 m eje de caminos.

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

3. Los viveros e invernaderos comerciales tendrán una parcela mínima de 2.500 m². Las 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, ZOOLÓGICOS Y PISCÍCOLAS

Art. 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, zos o explotaciones no tradicionalmente domésticas.

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

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

- 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.

Art. 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 Medio Rural y Pesca 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 4 m. La altura máxima de la cumbre será de 8 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) 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.

i) Toda edificación se separará 3 m de los linderos, 4 del eje de los caminos, incluidas las edificaciones auxiliares, estercoleros, silos, etc.

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.

4. Condiciones a exigir en cuanto a la implantación de nuevas explotaciones ganaderas

La actividad ganadera esta regulada por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en base al cual se califica como molesta e insalubre. En dicho Reglamento queda reflejado que es competencia de los Ayuntamientos la concesión de licencias para el ejercicio de la actividad, la vigilancia y el ejercicio de la facultad sancionadora; sin embargo la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente del Principado de Asturias, en concreto para instalación de nuevas explotaciones o ampliación de las existentes ha de emitir informe vinculante para la Autoridad Municipal en caso de que impliquen la denegación de licencias o la imposición de medidas correctoras de las molestias que ocasiona cada actividad; también se actúa mediante la realización de inspecciones en caso de denuncia o bien como apoyo técnico a las Corporaciones Locales que lo demanden.

El umbral a partir del cual la explotación ha de ser considerada como actividad clasificada y por tanto tramitado conforme al Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, es el siguiente:

o Explotación de ganado bovino y producción de leche cruda, cuando:

- Nº de vacunos reproductores < 5
- Nº de vacunos de cebo menores de 1 año < 10

o Explotación de ganado ovino y caprino, cuando:

- Nº de cabezas < 5

o Explotación de ganado equino, cuando:

- Nº de equinos < 5

o Explotación de ganado porcino intensivo, cuando:

- Nº de cerdos de cebo < 3
- Nº de cerdas reproductoras < 2

o Explotaciones avícolas, cuando:

- Nº de gallinas u otras aves < 30

o Otras explotaciones, cuando:

- Nº de conejas madres < 10 y
- Nº de perros < 6

Si se compatibiliza más de una especie no se podrá superar un total de 3 UGM.

Los problemas ambientales generados y las molestias ocasionadas por las explotaciones ganaderas tienen su principal origen en dos situaciones:

a) Inadecuado almacenamiento (capacidad, estanqueidad, generación de lixiviados, etc.).

b) Incorrecta aplicación al terreno de las deyecciones ganaderas (dosis excesivas, fechas, escorrentías por lluvia o nieve, proximidad a cauces fluviales, etc.).

Con la finalidad de dar una adecuada respuesta a lo anterior se ha de exigir el cumplimiento de lo siguiente:

1. Almacenamiento de Residuos Ganaderos:

En el caso de explotaciones generadoras de estiércol seco se instalarán uno o varios estercoleros con depósito de lixiviados., para el resto de explotaciones que producen purines o deyecciones líquidas se ha de emplear la fosa de estiércol fluido o de purines.

La ubicación tanto de los estercoleros como de las fosas de purines ha

de ser como mínimo de 25 metros con respecto a edificios con destino a vivienda y que no estén vinculadas con la explotación ganadera generadora de los residuos.

Tanto el estercolero como el pozo deben estar cubiertos y al resguardo mediante estructura de cubierta de manera que las aguas de lluvia no tengan contacto con el estiércol y los lixiviados. La fosa de purines ha de ser totalmente estanca y cubierta mediante forjado o tapa móvil siempre que se evite la salida continua de olores. Las dimensiones tanto para el caso del estercolero como en el de la fosa de purines ha de ser suficiente para poder almacenar los residuos ganaderos durante un periodo mínimo de 90 días.

Como capacidad mínima de almacenamiento para los diferentes tipos de explotaciones se ha de aplicar la siguiente:

TIPO DE ANIMALCAPACIDAD MINIMA en m³ (90 DÍAS)

TIPO DE ANIMAL	CAPACIDAD MINIMA en m ³ (90 DÍAS)		
	FOSA	ESTERCOLERO (incl. Cama)	POZO LIXIVIADOS
BOVINO			
Vaca lechera	4,00	5,00	1,50
Ternera leche	2,25	3,00	0,75
Añojo	2,70	3,00	0,75
Ternera carne	1,10	1,20	0,25
PORCINO			
RD 324/2000			
Cerda en ciclo cerrado (madre y descendencia hasta el final del ciclo)			4,50
Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 kgs)			1,25
Cerda con lechones hasta 20 kgs			1,50
Cerda gestante			1,10
Cerda de reposición			0,60
			0,10
Lechones de 6 a 20 kgs			0,45
Cerdo de 20 a 50 kgs			0,62
Cerdo de 50 a 100 kgs			0,50
Cerdo de cebo de 20 a 100 kgs			1,50
Verracos			1,50
EQUINO			
Caballos 500 Kg.		3,05	
Caballos 700 Kg.		5,00	
CONEJOS			
Reproductor		0,025	0,007
Gazapo		0,015	0,003
OVINO/CAPRINO			
Oveja - cabra		0,5	
Cordero		0,35	
Cabrito		0,18	
AVES			
Gallinas ponedoras		0,014	
Pollo carne (broiler)		0,01	
Pollo en sistema extensivo		0,01	

2. Valorización como fertilizante órgano mineral de los residuos ganaderos:

Se ha de diferenciar entre dos tipos de explotaciones ganaderas, aquellas con suficiente base territorial y aquellas sin suficiente o con nula base territorial.

Se consideran explotaciones sin suficiente base territorial aquellas que no dispongan de terrenos para la valorización de los estiércoles y purines como abono orgánico una vez estabilizados, en este caso se ha de entregar a gestor autorizado o proceder a incorporar un sistema de depuración individual de los vertidos.

2.1 Superficie a vincular :

Se precisará justificación mediante documento de disponibilidad de terrenos vinculados para valorización de estiércoles y purines, indicando:

- Nombre del propietario o llevador junto con D.N.I (documento que lo acredite, certificación catastral, contrato, etc)

- Nombre de la finca y situación, además del correspondiente polígono y parcela.
- Superficie de la finca
- Plano parcelario de la finca (SIGPAC o catastral)
- Plano topográfico de los terrenos a escala 1:5.000 en el que aparezcan los cursos de agua próximos, así como pozos o manantiales.

Para considerar como válida para ser vinculada una parcela, esta deberá ser perfectamente accesible por los medios mecánicos necesarios para la correcta aportación de los purines y del estiércol producido.

La superficie mínima de terreno que es necesario vincular para poder emplear como método de valorización la aplicación al terreno de los residuos ganaderos, en función del tipo de explotación y del número de animales, es la siguiente:

Tipo de explotación	Numero máximo de animales por hectárea
Equinos de menos de 6 meses	3,20
Equinos de mas de 6 meses	2,00
Termeros de engorde	5,00
Otros bovinos de menos de 1 año.....	5,00
Bovinos machos de 1 a 2 años	3,30
Bovinos hembras de 1 a 2 años	3,30
Bovinos machos de más de 2 años.....	2,00
Termeras para cría	2,50
Termeras para engorde	2,50
Vacas lecheras.....	2,00
Vacas lecheras de reposición	2,00
Otras vacas	2,50
Conejas reproductoras.....	100
Ovejas	13,30
Cabras	13,30
Cerda en ciclo cerrado (madre y descendencia hasta final del cebo).....	2,83
Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 Kg.).....	12
Cerda con lechones hasta 20 Kg.	9
Cerda de reposición.....	20
Lechones de 6 a 20 Kg.	142
Cerdo de 20 a 50 Kg.	28
Cerdo de 50 a 100 Kg.....	20
Cerdo de cebo de 20 a 100 Kg.	23,50
Verracos	9,50
Pollos de carne.....	580
Gallinas ponedoras	230
Pollitos	900
Ocas.....	180

No se permite, en ningún caso, el vertido de los residuos de la explotación a la red municipal de saneamiento.

2.2 Dosis máximas a aplicar :

Solamente en el caso de que se demuestre técnicamente mediante un balance de nutrientes - estudio del tipo de suelo y cultivos que justifique la absorción de cantidades superiores- se podrán incrementar las cargas establecidas en el apartado anterior.

Como cifras máximas orientativas se establece como carga máxima de fertilizante por hectárea la cantidad de 20 m³ de purines de vacuno en terreno de pradería y 40 m³ en terreno forrajero.

2.3 Distancias exigibles en cuanto a la aplicación de purines.

Con la finalidad de minimizar los perjuicios ocasionados, en cuanto a la emisión de olores, al regar con purines se establece la prohibición de aplicar a menos de 50 m de viviendas ajenas a la explotación, si bien entre los 25 y 50 m se permite siempre que se cumpla con la posterior incorporación al terreno en un plazo no superior a las 24 horas.

En cuanto a las actuaciones para evitar la contaminación de las aguas, se establece como criterio general, la prohibición de efectuar riegos con purines en una franja de 15 a 25 metros de ancho (en función del tipo de cauce) medidos a partir de los márgenes del cauce público.

Art. 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, tipo cebaderos de terneros de más de 100 cabezas, o las cochineras 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 cochineras, gallineros y conejeras.

2. Condiciones generales.

a) Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y de la Consejería de Medio Rural y Pesca 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 4 m del eje de los caminos, incluidas las edificaciones auxiliares, estercoleros, silos, etc.

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) 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.

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 cumbre 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.

6. Condiciones a exigir en cuanto a la implantación de nuevas explotaciones ganaderas

La actividad ganadera esta regulada por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en base al cual se califica como molesta (por olores) e insalubre (por enfermedades infecto – contagiosas). En dicho Reglamento queda reflejado que es competencia de los Ayuntamientos la concesión de licencias para el ejercicio de la actividad, la vigilancia y el ejercicio de la facultad sancionadora; sin embargo la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente del Principado de Asturias, en concreto para instalación de nuevas explotaciones o ampliación de las existentes ha de emitir informe vinculante para la Autoridad Municipal en caso de que impliquen la denegación de licencias o la imposición de medidas correctoras de las molestias que ocasiona cada actividad; también se actúa mediante la realización de inspecciones en caso de denuncia o bien como apoyo técnico a las Corporaciones Locales que lo demanden.

El umbral a partir del cual la explotación ha de ser considerada como actividad clasificada y por tanto tramitado conforme al Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, es el siguiente:

o Explotación de ganado bovino y producción de leche cruda, cuando:

- Nº de vacunos reproductores < 5
- Nº de vacunos de cebo menores de 1 año < 10

o Explotación de ganado ovino y caprino, cuando:

- Nº de cabezas < 5

o Explotación de ganado equino, cuando:

- Nº de equinos < 5

o Explotación de ganado porcino intensivo, cuando:

- Nº de cerdos de cebo < 3
- Nº de cerdas reproductoras < 2

o Explotaciones avícolas, cuando:

- Nº de gallinas u otras aves < 30

o Otras explotaciones, cuando:

- Nº de conejas madres < 10 y
- Nº de perros < 6

Si se compatibiliza más de una especie no se podrá superar un total de 3 UGM.

La concentración de las explotaciones ganaderas intensivas en determinadas zonas, junto con el incremento en cuanto a la producción de residuos ganaderos hace necesaria la regulación de la actividad.

Los problemas ambientales generados y las molestias ocasionadas por las explotaciones ganaderas tienen su principal origen en dos situaciones:

c) Inadecuado almacenamiento (capacidad, estanqueidad, generación de lixiviados, etc.).

d) Incorrecta aplicación al terreno de las deyecciones ganaderas (dosis excesivas, fechas, escorrentías por lluvia o nieve, proximidad a cauces fluviales, etc.).

Con la finalidad de dar una adecuada respuesta a lo anterior se ha de exigir el cumplimiento de lo siguiente:

3. Almacenamiento de Residuos Ganaderos:

En el caso de explotaciones generadoras de estiércol seco se instalarán uno o varios estercoleros con depósito de lixiviados., para el resto de explotaciones que producen purines o deyecciones líquidas se ha de emplear la fosa de estiércol fluido o de purines.

La ubicación tanto de los estercoleros como de las fosas de purines ha de ser como mínimo de 25 metros con respecto a edificios con destino a vivienda y que no estén vinculadas con la explotación ganadera generadora de los residuos.

Tanto el estercolero como el pozo deben estar cubiertos y al resguardo mediante estructura de cubierta de manera que las aguas de lluvia no tengan contacto con el estiércol y los lixiviados. La fosa de purines ha de ser totalmente estanca y cubierta mediante forjado o tapa móvil siempre que se evite la salida continua de olores. Las dimensiones tanto para el caso del estercolero como en el de la fosa de purines ha de ser suficiente para poder almacenar los residuos ganaderos durante un periodo mínimo de 90 días.

Como capacidad mínima de almacenamiento para los diferentes tipos de explotaciones se ha de aplicar la siguiente:

TIPO DE ANIMALCAPACIDAD MINIMA en m³ (90 DÍAS)

TIPO DE ANIMAL	CAPACIDAD MINIMA en m ³ (90 DÍAS)		
	FOSA	ESTERCOLERO (incl. Cama)	POZO LIXIVIADOS
BOVINO			
Vaca lechera	4,00	5,00	1,50
Ternera leche	2,25	3,00	0,75
Añojo	2,70	3,00	0,75
Ternera carne	1,10	1,20	0,25
PORCINO RD 324/2000			
Cerda en ciclo cerrado (madre y descendencia hasta el final del ciclo)			4,50
Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 kgs)			1,25
Cerda con lechones hasta 20 kgs			1,50
Cerda gestante			1,10
Cerda de reposición			0,60
Lechones de 6 a 20 kgs			0,10
Cerdo de 20 a 50 kgs			0,45
Cerdo de 50 a 100 kgs			0,62
Cerdo de cebo de 20 a 100 kgs			0,50
Verracos			1,50
EQUINO			
Caballos 500 Kg.		3,05	
Caballos 700 Kg.		5,00	
CONEJOS			
Reproductor		0,025	0,007
Gazapo		0,015	0,003
OVINO/CAPRINO			
Oveja - cabra		0,5	
Cordero		0,35	
Cabrito		0,18	
AVES			
Gallinas ponedoras		0,014	
Pollo carne (broiler)		0,01	
Pollo en sistema extensivo		0,01	

4. Valorización como fertilizante órgano mineral de los residuos ganaderos:

Se ha de diferenciar entre dos tipos de explotaciones ganaderas, aquellas con suficiente base territorial y aquellas sin suficiente o con nula base territorial.

Se consideran explotaciones sin suficiente base territorial aquellas que no dispongan de terrenos para la valorización de los estiércoles y purines como abono orgánico una vez estabilizados, en este caso se ha de entregar a gestor autorizado o proceder a incorporar un sistema de depuración individual de los vertidos.

4.1 Superficie a vincular :

Se precisará justificación mediante documento de disponibilidad de terrenos vinculados para valorización de estiércoles y purines, indicando:

- Nombre del propietario o llevador junto con D.N.I (documento que lo acredite, certificación catastral, contrato, etc)
- Nombre de la finca y situación, además del correspondiente polígono y parcela.
- Superficie de la finca

- Plano parcelario de la finca (SIGPAC o catastral)
- Plano topográfico de los terrenos a escala 1:5.000 en el que aparezcan los cursos de agua próximos, así como pozos o manantiales.

Para considerar como válida para ser vinculada una parcela, esta deberá ser perfectamente accesible por los medios mecánicos necesarios para la correcta aportación de los purines y del estiércol producido.

La superficie mínima de terreno que es necesario vincular para poder emplear como método de valorización la aplicación al terreno de los residuos ganaderos, en función del tipo de explotación y del número de animales, es la siguiente:

Tipo de explotación	Numero máximo de animales por hectárea
Equinos de menos de 6 meses	3,20
Equinos de mas de 6 meses	2,00
Termeros de engorde	5,00
Otros bovinos de menos de 1 año.....	5,00
Bovinos machos de 1 a 2 años	3,30
Bovinos hembras de 1 a 2 años	3,30
Bovinos machos de más de 2 años.....	2,00
Termeras para cría	2,50
Termeras para engorde	2,50
Vacas lecheras.....	2,00
Vacas lecheras de reposición	2,00
Otras vacas	2,50
Conejas reproductoras.....	100
Ovejas	13,30
Cabras	13,30
Cerda en ciclo cerrado (madre y descendencia hasta final del cebo).....	2,83
Cerda con lechones hasta destete (de 0 a 6 Kg.).....	12
Cerda con lechones hasta 20 Kg.	9
Cerda de reposición.....	20
Lechones de 6 a 20 Kg.	142
Cerdo de 20 a 50 Kg.	28
Cerdo de 50 a 100 Kg.....	20
Cerdo de cebo de 20 a 100 Kg.	23,50
Verracos	9,50
Pollos de carne.....	580
Gallinas ponedoras	230
Pollitos	900
Ocas.....	180

No se permite, en ningún caso, el vertido de los residuos de la explotación a la red municipal de saneamiento.

4.2 Dosis máximas a aplicar :

Solamente en el caso de que se demuestre técnicamente mediante un balance de nutrientes - estudio del tipo de suelo y cultivos que justifique la absorción de cantidades superiores- se podrán incrementar las cargas establecidas en el apartado anterior.

Como cifras máximas orientativas se establece como carga máxima de fertilizante por hectárea la cantidad de 20 m³ de purines de vacuno en terreno de pradería y 40 m³ en terreno forrajero.

4.3 Distancias exigibles en cuanto a la aplicación de purines.

Con la finalidad de minimizar los perjuicios ocasionados, en cuanto a la emisión de olores, al regar con purines se establece la prohibición de aplicar a menos de 50 m de viviendas ajenas a la explotación, si bien entre los 25 y 50 m se permite siempre que se cumpla con la posterior incorporación al terreno en un plazo no superior a las 24 horas.

En cuanto a las actuaciones para evitar la contaminación de las aguas, se establece como criterio general, la prohibición de efectuar riegos con purines en una franja de 15 a 25 metros de ancho (en función del tipo de cauce) medidos a partir de los márgenes del cauce público.

Art. 3.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS

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 cinegéticos o piscícolas, etc.

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

Art. 3.25. USOS PISCÍCOLAS

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones de 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

Art. 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.

Art. 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 resuelta, instalaciones deportivas, etc.

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

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

Art. 3.28. JARDÍN URBANO Y AREAS DE JUEGOS

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

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

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de

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

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

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

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

Art. 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 cumbre, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Art. 3.30. DEPORTES ACUATICOS

Usos referidos 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 cumbre, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Art. 3.31. AREAS PEATONALES

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

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

Las 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.

Art. 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 regirán 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

Art. 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 regirán por las condiciones del uso hotelero.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 todo tipo de suelo la superficie construida media por vivienda será superior a 75 m², computados sobre el total de superficie construida de uso de vivienda colectiva de cada edificio o promoción.

Art. 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 hasta dos 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, geometría 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.

SECCION QUINTA. USOS TERCARIOS

Art. 3.40. 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 el DB-SI del Código Técnico de la Edificación. 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, 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 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 la altura de la planta baja se podrá reducir hasta 2,50 m.

Art. 3.41. 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 el DB-SI del Código Técnico de la Edificación. 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, 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 tendientes a permitir su uso, división y/o venta en partes.

Art. 3.42. COMERCIAL

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 el DB-SI del Código Técnico de la Edificación. 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, 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 la altura de la planta baja se podrá reducir hasta 2,50 m.

6. Dispondrán de un inodoro 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.

Art. 3.43. 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 el DB-SI del Código Técnico de la Edificación. 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, 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 la altura de la planta baja 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 registrarán por lo establecido para el uso de vivienda.

Art. 3.44. 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 el DB-SI del Código Técnico de la Edificación. 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

Art. 3.45. 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.

Art. 3.46. 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

Art. 3.47. 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.

Art. 3.48. 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.

Art. 3.49. RELIGIOSO

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

Art. 3.50. 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.

Art. 3.51. 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.

Art. 3.52. SANITARIO-ASISTENCIAL

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

Art. 3.53. 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.

Art. 3.54. 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, etc.

Art. 3.55. 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

Art. 3.56. CLASIFICACIÓN

Entre los posibles equipamientos especiales de carácter supramunicipal, se distinguen los siguientes:

- Cuarteles y cárceles
- Mataderos
- Cementerios
- Vertederos

Art. 3.57. 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.

Art. 3.58. 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.

Art. 3.59. 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.

Art. 3.60. VERTEDEROS

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

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

Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental.

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

SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Art. 3.61. 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.

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

SUBSECCIÓN CUARTA. GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 3.62. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

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.....	4,75 x 2,35 m
Industriales ligeros.....	5,7 x 2,7 m
Industriales pesados.....	9,0 x 3,0 m

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

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

SECCIÓN SÉPTIMA.
USOS INDUSTRIALES

Art. 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 cualesquiera 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

Art. 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 podrán 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.

Art. 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 aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

Forestales:

Ganaderos:

Agrícolas:Serrerías.

Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.

Almacenes de pienso.

Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

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

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.250 m² 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.

Art. 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 una superficie mínima de parcela de 1.250 m² 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.

Art. 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.

2. Se autoriza su instalación en Suelo Urbano o Urbanizable con calificación adecuada.

3. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de una vivienda o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.250 m² 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

Art. 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.

Art. 3.69. INDUSTRIA MEDIA

1. Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluíbles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso 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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 3.73. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

1. 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. 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

Art. 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 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.

Art. 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 cumpla 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.

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.

Art. 3.76. ACTIVIDADES SUBTERRANEAS

1. Se cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

2. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 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.

4. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

5. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las explotaciones a cielo abierto en el apartado 4 del artículo anterior.

Art. 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.

Art. 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 ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Art. 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.
- Corredores: 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.

Art. 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.

No existe en el Concejo ninguna carretera de la red nacional

- Carreteras pertenecientes a la Red del Principado de Asturias.

AS-235

AS-237

AS-236

AS-38

AS-39

AS-315

AS-312

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: las carreteras de titularidad municipal, los caminos de concentración parcelaria, las pistas forestales, los viales interiores de los Núcleos Rurales.
- Caminos Peatonales: Los diversos caminos rurales, sin acondicionar, 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.

Art. 4.3. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal. Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2006, de Carreteras, en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General R.D. 1812/1994 y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 sobre "Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio".

Los terrenos incluidos dentro de los márgenes de las carreteras están clasificados como Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de este Plan y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

a) Zona de Dominio Público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en las autopistas, autovías y corredores y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte o del terraplén, o en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

b) Zona de Servidumbre: La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas

interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 25 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas y autovías, de dieciocho metros en corredores, de ocho metros en el resto de las carreteras regionales y en las comarcales y de seis metros en las locales, medidas desde las citadas aristas.

c) Zona de Afección: La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre definida en el artículo 27 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas y autovías, de cincuenta metros en corredores, de treinta metros en el resto de las carreteras regionales y en las comarcales y de veinte metros en las locales, medidas desde las citadas aristas.

d) Línea de edificación. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas y autovías, a veinticinco metros en corredores, a dieciocho metros en carreteras regionales no pertenecientes a las anteriores categorías, a diez metros en carreteras comarcales y a ocho metros en carreteras locales, a contar desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma. Se entiende por arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Art. 4.4. CONDICIONES DE USO

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal. Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado, en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General R.D. 1812/1994 y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 sobre "Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio".

En la zona de dominio público de la carretera no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía debidamente autorizadas, aquellas que formen parte de su estructura, señalización, balizamiento y defensa, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general previa autorización de la Consejería competente en materia de carreteras para el caso de las carreteras autonómicas, y de los Ayuntamientos para las de titularidad municipal. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 40 de esta Ley sobre condiciones para el otorgamiento de autorizaciones.

Cuando en las carreteras exista alguna parte de la zona de dominio público que permanezca aún de propiedad privada, por no haber sido expropiada o voluntariamente cedida, se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad a los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, establecer zonas ajardinadas, dejando en todo caso, libre la calzada, el arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra.

En cualquier caso la Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización en la zona de dominio público para cualquiera de las finalidades previstas para el servicio de la propia carretera, procediendo, en su caso, a la correspondiente indemnización, así como la imposición de las oportunas condiciones.

Sin perjuicio de las disposiciones sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, queda prohibida en la zona de dominio público carente de cerramiento, el estacionamiento de vehículos y remolques agrícolas y el estacionamiento de todo tipo de vehículos que no estén en condiciones para circular.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse edificaciones ni otras obras sobre posibles edificios existentes, salvo las de mera conservación para mantener su destino y utilización actual u otro que sea compatible con el planeamiento urbanístico, exceptuándose los casos previstos en los artículos 29 y 46 de esta Ley, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial o el destino de la carretera, previa autorización, en cualquier caso, de la Consejería competente en materia de carreteras, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 41 de esta Ley sobre condiciones para el otorgamiento de autorizaciones.

En todo caso, la Consejería competente en materia de carreteras podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general.

En la zona de afección la ejecución o el cambio de uso o destino de obras e instalaciones, fijas o provisionales, requerirán la autorización de la Consejería competente en materia de carreteras, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 41 de esta Ley sobre condiciones para el otorgamiento de autorizaciones. La denegación habrá de ser motivada, y sólo podrá fundarse en las previsiones de los planes y proyectos de ampliación o variación de la carretera en un plazo no superior a diez años, transcurridos los cuales sin haberse realizado las previsiones que motivaron la denegación, ante una nueva solicitud no se podrá denegar por la misma razón.

No se podrán ejecutar, sin embargo, en la zona de afección construcciones salvo que queden totalmente fuera de la línea límite de edificación, conforme a lo que se establece en el artículo siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto para las obras de mera conservación en el artículo anterior.

En los tramos de carretera que atraviesen poblados clasificados en los correspondientes instrumentos de planeamiento como núcleos rurales en suelo no urbanizable, la línea límite de edificación se podrá autorizar a una distancia inferior a la establecida con carácter general en el apartado 1 a fin de definir y consolidar alineaciones existentes que formen o no un continuo edificatorio, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos. A tal fin los Planes Generales de Ordenación podrán delimitar las líneas de edificación en los núcleos rurales. Dicha delimitación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones.

Cuando se trate de carreteras de titularidad municipal y se produzca el supuesto de hecho señalado en el apartado anterior, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en el mismo y, en el caso de las carreteras de primer nivel, con el informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones, podrá autorizar la edificación a distancias inferiores a las señaladas en el apartado 1.

En los tramos de carretera que discurren por suelo urbano, los Planes Generales de Ordenación podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la establecida con carácter general. Dicha delimitación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones.

Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa autorización de la Consejería competente en materia de carreteras.

Se podrá autorizar, con carácter temporal y en precario, la colocación de instalaciones ligeras, fácilmente desmontables a menor distancia de la carretera que la definida por la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad vial.

Delante de la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación o instalación por debajo del nivel del terreno ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la línea límite de edificación ningún derecho a indemnización.

Art. 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 las leyes, reglamentos e instrucciones técnicas de 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 las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo, se ejecutarán con arreglo a la

norma 3.1 IC y con arreglo a la norma de "accesos a las carreteras del estado, vías de servicio y construcciones de instalaciones de servicio" en todos aquellos aspectos vigentes que no hayan sido derogados por la norma 3.1 IC.

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.

Art. 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.

En todo caso se ajustará a las exigencias señaladas en las leyes, reglamentos e instrucciones técnicas de los organismos titulares.

Art. 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.

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.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m del borde de la calzada.
- Carreteras estatales convencionales: la línea de edificación se establece a 25 m del borde exterior de la calzada.
- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m en carreteras estatales y 50 m en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m respectivamente a contar desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma. Se entiende por arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- En los tramos de carretera que atraviesen poblados clasificados en los correspondientes instrumentos de planeamiento como núcleos rurales en suelo no urbanizable, la línea límite de edificación se podrá autorizar a una distancia inferior a la establecida con carácter general en el apartado 1 a fin de definir y consolidar alineaciones existentes que formen o no un continuo edificatorio, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos. A tal fin los Planes Gene-

rales de Ordenación podrán delimitar las líneas de edificación en los núcleos rurales. Dicha delimitación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones.

Con carácter general se establecerá la Línea Límite de Edificación en 8 metros con excepción de los puntos en los que existan continuo edificatorio de tres edificaciones o más con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso podrán alinearse con estas edificaciones.

- Caminos: se prohíben construcciones a menos de 4 m del eje o 1 m del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

CONDICIONES DE LOS CIERRES

Conforme al artículo 45, Cierres, de la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado los cierres en las áreas de influencia de las carreteras se realizará conforme a lo siguiente:

a. Toda autorización de cierres dentro de las zonas de protección de las carreteras deberá garantizar la seguridad vial y, en espacial, las adecuadas condiciones de visibilidad.

b. Los cierres dentro de la zona de dominio público en terrenos de propiedad privada, sólo se podrán autorizar en las carreteras de la red local en los siguientes supuestos:

- Pantallas vegetales y no rígidas: sólo en caso de que exista un talud de desmonte de más de dos metros de altura, medido sobre el borde de la calzada, retirándose el cerramiento una distancia mínima de un metro desde la arista exterior de la explanación.
- Cierres diáfanos con alambre liso: solo en caso de que exista un talud de desmonte o un terraplén de más de un metro de altura, medida sobre el borde de la calzada, pudiéndose disponer el cerramiento en la arista exterior de la explanación. Si el talud fuese igual o inferior a un metro de altura se podrá cerrar a una distancia mínima de un metro desde la arista exterior de la explanación.

Art. 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 rebasaran 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

Art. 4.9. DEFINICION

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Art. 4.10. DELIMITACION

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como dotaciones de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Sistemas Locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos o barrios de población.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 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.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado.

SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 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.

Art. 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 250 l/hab./día para usos residenciales. 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.

El trazado de las conducciones subterráneas paralelas a la carretera autonómica se realizará conforme al artículo 44, Conducciones y obras subterráneas, de la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado.

Art. 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.

Art. 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

Las disposiciones normativas sectoriales de obligado cumplimiento:

- Texto refundido de la Ley de Aguas (aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio).

- Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de Junio.

- Reales Decretos 849/1986, de 11 de Abril y 927/1988, de 29 de Julio, que aprueban: el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, de aprobación de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.

- Orden de 13 de Agosto de 13 de Agosto de 1999, de publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos Norte I, Norte II y Norte III.

Art. 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.

El trazado de las conducciones generales subterráneas paralelas a las carreteras se realizará fuera de la calzada, cunetas y arceñas y carreteras del Principado, según se establece en la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado.

Art. 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 Regla-

mento 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.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización de Organismo de Cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como el 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril).

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerando e particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado por el art 11 de Orden de 13 de Agosto de 1999, por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Norte II.

SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA

Art. 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. Los tendidos eléctricos de alta y media tensión que tengan por objeto la distribución de la energía y hayan de discurrir por Suelo No Urbanizable para dar servicio a los Núcleos Rurales o instalaciones que en él 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, sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.

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 pavimenta-

ciones 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.

Art. 4.21. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS

Las servidumbres de tendidos eléctricos están reguladas por los artículos del 157 al 162 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Quedan prohibidas las construcciones de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementadas con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección, según el artículo 162 del citado Real Decreto.

Art. 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: 30 lux

Art. 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

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 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.

Art. 5.2. OBJETIVOS

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

4. De acuerdo con la Ley, en caso de contradicción entre las determinaciones del Catálogo Urbanístico y las determinaciones del Planeamiento prevalecerán las del Catálogo.

Art. 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 todos los edificios y elementos en él incluidos. Para la correcta interpretación de la catalogación los elementos y edificios protegidos con los niveles integral, parcial y ambiental con ficha, se grafían así mismo en la totalidad de los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, de aprobación simultánea con el Catálogo Urbanístico.

4. El Catálogo Urbanístico 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

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.

Art. 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.

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 descatalogación 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 regirán 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 las exigencias del deber de conservación a cargo de su propietario.

La incoación de un expediente 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.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículo 34, Ruina, y 37, Suspensión cautelar de intervenciones, de la vigente Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural así como la necesidad de inspección técnica periódica en los edificios o elementos protegidos con una periodicidad máxima de 5 años.

Art. 5.9. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

1.-Se consideran obras permitidas aquellas que no suponen una alteración de las características del los edificios o bienes. Estas obras necesitarán únicamente de la correspondiente Licencia Municipal.

2.-Se consideran obras autorizables aquellas que pueden suponer una alteración de las características del bien dignas de protección, por lo que se considera necesario un mayor control de las mismas, siendo obligatorio un informe previo de la Consejería de Cultura. Este informe tiene carácter vinculante.

Art. 5.10. 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 así mismo 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.

Art. 5.11. 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.

Este cambio de uso tendrá como requisito el mantenimiento de las condiciones ambientales originales, y en especial el mantenimiento de la percepción de la piezas con más interés arquitectónico, al objeto de preservar las relaciones de dominancia ambientales existentes.

Art. 5.12. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

1. Los términos de la declaración de un elemento o inmueble como Bien de Interés Cultural prevalecen sobre los demás 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. 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 Protección, tanto de Bienes de Interés Cultural como de edificios con nivel de protección Integral y en los suelos calificados como Gran Finca.

SECCIÓN SEGUNDA. ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

SUBSECCIÓN PRIMERA. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Art. 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 declaren como tales mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.

Los Bienes inmuebles de declarar 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.

Art. 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.

Art. 5.15. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico los Bienes de Interés Cultural existentes en el Concejo.

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

Art. 5.16. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural se crea el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias como instrumento para la salvaguardia de los bienes en él incluidos. De él formarán parte los bienes muebles e inmuebles que tengan en grado notable algún valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, documental, bibliográfico o cualquier otra naturaleza cultural y deban ser especialmente preservados y conocidos, salvo en aquellos casos en los que proceda su declaración como Bienes de Interés Cultural.

Los bienes inmuebles pueden ser inventariados singularmente o formando agrupaciones o conjuntos, continuos o dispersos.

En la inclusión de un inmueble en el Inventario de Patrimonio Cultural se podrá limitar la aplicación de las normas de protección a alguna de las partes que lo componen, cuando las restantes carezcan de interés cultural. Así mismo se podrán considerar como parte de un inmueble o espacio físico, a efectos de protección, bienes muebles que contribuyan de forma significativa a sus valores culturales.

Art. 5.17. 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. Estos criterios de protección son utilizados así mismo por el Catálogo Urbanístico del Concejo, incorporándose al mismo los siguientes bienes:

a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aún cuando se encuentren en estado de ruina.

b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea. La inclusión de edificaciones sólo podrá efectuarse pasados 30 años de su construcción, salvo que cuente con autorización expresa de su propietario.

c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de las ánimas cruceros, cruces señales religiosas erigidas con anterioridad a 1900.

d) Los edificios de mercados, plazas de toros y salas de espectáculos construidos con anterioridad a 1960.

e) Los espacios en que se presume la existencia de restos arqueológicos significativos.

f) Los testimonios reseñables de la historia industrial de la región.

g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, por ser de construcción anterior a 1850. Las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigos de pastores y ganado con cubierta de piedra, los molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional.

h) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior a 1950.

i) Las colecciones notables de titularidad pública o privada de fotografía, zoología, botánica, bienes de interés arqueológico, paleontológico, documental, artístico, etnográfico, bibliográfico, mineralógico o relacionados con la historia de 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 Cultura.

Art. 5.18. 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, 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

Art. 5.19. 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 autorizables, siendo necesario informe previo vinculante de la Consejería de Cultura.

Art. 5.20. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

Si bien conforme a la Ley deben incorporarse 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 aun pendiente, no existe en el Concejo de Candamo ningún espacio natural declarado o incoado, y no se ha documentado en la labor de campo del presente Catálogo la existencia de ningún área de especial interés sobre la cual deban proponerse mediadas singulares de protección.

Se incorporan al presente Catálogos aquellos elementos naturales singulares localizados en la labor de campo cuya protección se considera necesaria. Se trata en todos los casos de árboles de singular porte, situados en espacios públicos que se considera necesario inventariar y proteger, tanto por su interés intrínseco como por su aportación a la configuración de los espacios públicos.

Se consideran así mismo 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 espacio públicos.

SUBSECCIÓN CUARTA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLOGICO

Art. 5.21. 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.

Art. 5.22. CARTA ARQUEOLÓGICA DE ASTURIAS

La Consejería de Cultura ha documentado el conjunto de las zonas protegidas, aún con efectos preventivos, por su interés arqueológico, delimitando su extensión, recogiendo los usos del suelo, normas de protección y cautelas que afecten a las mismas. Dicha información, que será difundida con las cautelas adecuadas a su naturaleza, constituye 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.

Art. 5.23. INTERVENCIÓN POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS

1.-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.

2.-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.

3.-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.

4.-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.

Art. 5.24. 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 oportuno seguimiento arqueológico.

3. Cuando se trate de obras realizadas en virtud de licencias municipales con ajuste a la legalidad, el Principado de Asturias colaborará con el Ayuntamiento en la financiación de las indemnizaciones que eventualmente se pudieran derivar para estos del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo

Art. 5.25. 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.

Art. 5.26. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES

La realización de actividades arqueológicas en el ámbito territorial del Principado de Asturias precisará autorización previa y expresa de las Consejería de Cultura.

A estos efectos tendrán la consideración de actividades arqueológicas los estudios de arte rupestre, exploraciones, prospecciones, excavaciones, seguimientos, sondeos, controles y cuales quiera otras que, con remoción del terreno o sin ellas, tenga por finalidad descubrir, documentar, investigar o proteger bienes integrantes del patrimonio arqueológico.

Art. 5.27. 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, así como en la totalidad de los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, de aprobación simultánea con el Catálogo Urbanístico.

SUBSECCIÓN QUINTA. PATRIMONIO ETNOGRAFICO

Art. 5.28. 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.

Art. 5.29. BIENES INCLUIDOS

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes a los que a continuación se hace referencia deben quedar incluidos en los correspondientes Catálogos Urbanísticos.

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 piosas 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.

Art. 5.30. REGIMEN 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.

Art. 5.31. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

1. El Principado de Asturias y el Ayuntamiento procederán al estudio completo de los elementos de la arquitectura tradicional que individualmente tengan interés cultural o contribuyan de forma sustancial a configurar espacios que en conjunto lo tengan y su inclusión en Catálogos Urbanísticos de protección, o la aplicación de alguna de las restantes figuras de protección contempladas en la Ley de Patrimonio Cultural. De esta forma se actuará en el caso de elementos que se encuentren en estado de ruina con objeto de promover su recuperación.

2. Cuando se produzca estado de ruina, manifiesto abandono por un periodo superior a diez años, de elementos de interés etnográfico que hayan sido objeto de protección, el Ayuntamiento tendrá la facultad de proceder a su expropiación. Efectuada la misma se podrá realizar su transmisión a particulares, instituciones o entidades que se comprometan a garantizar la conservación de los bienes culturales. La misma facultad tendrá el Principado de Asturias cuando se trate de bienes declarados de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

Art. 5.32. HORREOS Y PANERAS

Los hórreos y paneras han sido declarados genéricamente Bien de Interés Cultural, según Decreto 449/1973, de 22 de febrero, por el que se colocan bajo la protección del estado los hórreos y cabazos existentes en Asturias y Galicia.

La protección de los hórreos, paneras, molinos y demás elementos o conjuntos del patrimonio etnográfico estará a lo determinado por la Ley de Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. Conforme a esta ley la situación legal de los hórreos es la siguiente:

- Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, aunque se pretenda ubicarlos en la misma parcela, debiendo ser autorizada por la Consejería de Cultura cualquier actuación sobre los mismos.
- Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas, por formar conjuntos, o en todos 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 Prin-

cipado 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.

Art. 5.33. 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, que se han definido anteriormente, 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

Art. 5.34. 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.).

Art. 5.35. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO

1.-Se incluyen en el Catálogo Urbanístico del Concejo fichas individualizadas 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 dignas de protección.

2.-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.

3.-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.

SECCIÓN TERCERA. NIVELES DE PROTECCIÓN

Art. 5.36. 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.

Art. 5.37. PROTECCIÓN INTEGRAL

El nivel de protección integral protege la totalidad de los edificios, preservando tanto sus características arquitectónicas interiores y exteriores, como su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que lo caracterizan como elemento singular del patrimonio edificado.

Se incluyen en el Catálogo Urbanístico fichas pormenorizadas de los denominados Elementos Singulares, protegidos con nivel de protección Inte-

gral; se trata de patrimonio edificado no inmobiliario (fuentes, bebederos, cruceros, capillas de animas, potros), cuya protección integral preserva la totalidad de las características del bien, incluida su ubicación.

Se incluyen así mismo Elementos Singulares con el denominado nivel de protección integral tipológico que se entenderá aplicada aplicado al uso (lavadero, fuente, potro, etc) y a la ubicación del mismo, no al objeto construido en si, que podrá ser modificado.

Art. 5.38. PROTECCIÓN PARCIAL

En la categoría parcial se protege la totalidad de la apariencia y volumetría exterior del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos construidos en su interior.

Al igual que ocurre en el caso anterior la dificultad en el acceso a estos edificios hace muy dificultosa la catalogación previa de los elementos a proteger, por lo que la intervención en edificios con objeto de rehabilitación y reestructuración deberá ser aprobado por la Consejería de Cultura.

Art. 5.39. PROTECCIÓN AMBIENTAL GENÉRICA

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos protegidos.

Art. 5.40. 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 o característica de un significativo interés que se considera necesario documentar y proteger de forma específica.

Art. 5.41. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada nivel de protección, 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 elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores.

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 usos 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 o total 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 como norma general mantenerse íntegramente, a excepción de indicación expresa diferente en la ficha correspondiente. 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

Art. 5.42. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN.

Todas las intervenciones que se realicen sobre los Bienes de Interés Cultural y, 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.

EDIFICIOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

1. En edificios y elementos con Protección Integral, serán obras permitidas las de conservación y restauración, 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.

2. Tienen consideración de autorizables las obras de consolidación y las 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.

Se consideran prohibidas las obras de ampliación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes.

3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

ELEMENTOS SINGULARES

En todos los denominados Elementos Singulares con nivel de protección integral definido en la correspondiente ficha en el 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. Estos tipos de obras se autorizarán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la protección integral.

En aquellos casos en los que el nivel de protección definido en la correspondiente ficha se integral tipológica la protección se entenderá aplicada al uso (lavadero, fuente, potro, etc) y a la ubicación, no al objeto construido en si, que podrá ser modificado sin necesidad de informe de la Consejería de Cultura, siendo permitida cualquier tipo de intervención.

PROTECCIÓN DE PARCELA Y ENTORNO

1. La construcción de edificaciones de nueva planta en el interior de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección integral, deberá

contar con autorización previa de la Consejería de Cultura, con las condiciones establecidas en la ordenanza particular

2. La construcción de edificaciones de nueva planta o el aumento de la volumetría de las ya construidas en el interior de los ámbitos delimitados como Entornos de Protección, definidos en las fichas de los edificios con protección integral, deberá contar así mismo con autorización previa de la Consejería de Cultura.

Las partes de las parcelas no incluidas en las delimitaciones de los Entornos de Protección podrán ser edificadas sin autorización de la Consejería de Cultura, considerándose las mismas una ubicación adecuada para las nuevas edificaciones y volúmenes. En estos casos no será de aplicación la limitación general de alejamiento máximo de la edificación a 15 metros de los viales.

3. 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.

OBRAS PREFERENTES

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

Art. 5.43 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.

Art. 5.44. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras con la consideración de autorizables, será 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) 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.

Art. 5.45. 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. PROTECCION PARCIAL

Art. 5.46. 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 obras de modificación de las fachadas laterales exceptuándose de la mismas aquellos elementos que se cataloguen expresamente en las fichas con protección integral.

Serán igualmente autorizables obras de ampliación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes, excepto de aquellos edificios que se prohíba de forma expresa en la ficha correspondiente.

Estos tipos de obras se autorizarán 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 adapten 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.

5. Se prohíbe la construcción de edificaciones de nueva planta en el interior de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección Parcial.

6. Se prohíbe la segregación de la parcela de un elemento o inmueble con nivel de protección Parcial.

Art. 5.47. 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.

Art. 5.48. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras de consolidación, rehabilitación, reestructuración interior, modificación de fachadas laterales y ampliación será necesaria la autorización de dichas actuaciones 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 parcial 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 justificada, 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

Art. 5.49. 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 protege así mismo las carpinterías originales de interés, que podrán ser sustituidas en caso de deterioro irrecuperable, manteniendo en todo caso su diseño y materiales originales.

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 Catalogo 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.

Art. 5.50. 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.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación

2. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

SUBSECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN AMBIENTAL CON FICHA PORMENORIZADA

Art. 5.51. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Este grado de protección es asignado a aquellos edificios cuyo grado de interés general está protegido por el nivel de protección ambiental genérico, 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, o podrá definirse como protegida una característica general de la edificación, como puede ser su volumetría, la tipología edificatoria o sus usos actuales.

La protección integral de las fachadas y la volumetría incluye en todos los casos las carpinterías originales de interés conservadas, que deberán mantenerse o reproducirse fielmente, conservando su diseño y materiales originales, así como los materiales originales de cubierta.

En aquellos casos en los que la ficha individualizada del bien proteja la volumetría, se entenderá aplicada al mantenimiento del actual alero y pendientes de las cubiertas, prohibiéndose la apertura de casetones que modifiquen los faldones ahora existentes. Se consideran obras autorizables, necesitando por tanto informe vinculante de la Consejería de Cultura, la adición de nuevos volúmenes, excepto en aquellos casos en los que se proteja de forma integral la totalidad de las fachadas, en cuyo caso este aumento de volumen está prohibido.

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.

Art.5.52 DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las obras que afecten al elemento o característica a proteger definida expresamente en la correspondiente ficha, y que supongan alteración del mismo, 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.

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

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales

d) 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

Art. 5.53. 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.

Art. 5.54. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN BICS Y EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL Y PARCIAL.

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 de ordenación espacial, volumétrica y morfológicas del bien, y en lo posible técnicamente, los procesos constructivos, texturas y acabados. La protección integral incluye en todos los casos las carpinterías originales conservadas, tanto de las fachadas como de los interiores, que deberán mantenerse o reproducirse fielmente, conservando su diseño y materiales originales.

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.

La necesidad de cualquier documento técnico que se refiera a intervenciones de conservación o restauración de Bienes de Interés Cultural, ya sea al tratarse de intervenciones permitidas o autorizables, o que pudiera afectar a los entornos de protección de estos bienes, sea sometido a informe previo vinculante de La Consejería de Cultura.

Art. 5.55. 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.

Art. 5.56. 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, así como las de intervención en edificios tradicionales y catalogados.

-Se prohíbe en estos entornos el uso y tipología industrial, en todas sus categorías.

La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

En los entornos de protección delimitados en las declaraciones de cualquier categoría de Bienes de Interés cultural o con posterioridad a ellas el planeamiento acordará la realización de aquellas actuaciones necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro de este espacio.

Las intervenciones y los usos en estos espacios no pueden alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área, perturbar la contemplación del bien o atentar contra la integridad física del mismo. Se prohíbe cualquier movimiento de tierra que conlleve una alteración grave de la geomorfología y la topográfica del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos. Los incrementos de edificabilidad tendrán carácter excepcional, debiendo ser operaciones justificadas en la recuperación o mejora de las características originales de los mismos.

(continúa)

Art. 5.57. GARANTÍAS

Con la finalidad de garantizar la adecuación de las obras a realizar sobre cualquier edificio tradicional, en cualquiera de sus niveles de protección, incluido el ambiental (incluidas las cuadras más sencillas) a las condiciones de protección del patrimonio edificado y al informe favorable de los servicios técnicos municipales el Ayuntamiento exigirá como condición previa a la licencia de obras la presentación de una fianza, en cualquiera de los modos admitidos en derecho (metálico, aval bancario, etc.). El importe de esta fianza deberá permitir al Ayuntamiento acometer por su cuenta la reconstrucción y recuperación de los elementos protegibles que existan en el edificios y que puedan ser dañados o eliminados, en la práctica se realizará una valoración a precio de mercado de la ejecución de muros de piedra, elementos singulares de carpintería, como miradores o galerías, aleros, "murias" de piedra de cierre de fincas, etc.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art. 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.
3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra, no podrán servir a más de 100 viviendas.
4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,50 m, tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.
5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm y mínima de huella de 30,0 cm, debiendo contar con rampa para minusválidos.
6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalente, y no declaradas expresamente fuera de Ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este Plan.

7. En los casos en que el planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de este Plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm, deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15° o dejen pasos libres superiores a 1,20 m en el caso de espacios porticados.

9. Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos 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 registralmente. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad o número de viviendas, distintas a las fijadas en este plan.

10. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del núcleo, pudiendo los propietarios proponer la

entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales estarán dotadas de la totalidad de servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones de mantenimiento.

11. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos 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.

12. Las condiciones de pavimentación de las nuevas aceras y calzadas no deberán aplicar de manera sistemática los materiales y secciones utilizados en la actualidad, que deberán aplicarse exclusivamente a las áreas urbanas o urbanizables de vivienda colectiva o de alta densidad y a los viarios estructurantes; las nuevas urbanizaciones deben usar soluciones imaginativas que, huyendo de la copia de las que se vienen ejecutando en la actualidad, combinen nuevas secciones de calzada (rasante continua sin bordillos, pendientes hacia el centro, etc.) con materiales más adecuados al carácter rural y tradicional de ciertos ámbitos de actuación, incluso aquellos suelos urbanizables de baja densidad (madera, adoquinados, hormigón impreso, rejillas de hormigón prefabricado con hierba, etc.).

13. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Art. 6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, ni 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.

Art. 6.3. 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 residen-

cial 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 ovoideas o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m³, para las alcantarillas de 30 cm y 1 m³ para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.

f) En el caso de conexión a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las Normas de "Accesos a Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Art. 6.4. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

a) Red de Alta Tensión: para tensiones mayores de 1KV.

Red de transporte: para tensiones mayores o iguales a 220 KV.

Red de distribución: para tensiones comprendidas entre 1 KV y 220 KV.

b) Red de Baja Tensión: para tensiones menores de 1KV.

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.

2. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre

cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m, además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Art. 6.5. 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. Se instalarán lámparas de vapor de sodio de alta presión que permiten contemplar como complemento los sistemas propuestos en la Estrategia de ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012 (E4), p. Ef. Sistemas de reducción de flujo.

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.

Art. 6.6. 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 ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Art 7.1. DEFINICION

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del municipio declaradas por este plan al margen del proceso de urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, productivos, naturales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Art. 7.2. CATEGORÍAS

El territorio del Suelo No Urbanizable se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del Plan, en las siguientes categorías:

- a) S.N.U. de Especial Protección
- b) S.N.U. de Interés Agroganadero
- c) S.N.U. de interés Forestal
- d) S.N.U. de Infraestructuras
- e) S.N.U. de Núcleo Rural
- f) S.N.U. de Quintana Tradicional

SECCIÓN PRIMERA. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN(EP)

Art. 7.3. DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

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.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Art. 7.4. 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 que originaron su protección, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1.- USOS PERMITIDOS

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades.

2.- USOS AUTORIZABLES.

Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Aprovechamiento maderero tradicional.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.
- La apertura de nuevas pistas, para uso exclusivo forestal o ganadero. Este uso precisará la tramitación de una Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

- 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.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- El cambio de uso de las quintanas tradicionales, de acuerdo con las condiciones definidas en la Sección Séptima de este Título.

3.- USOS PROHIBIDOS

Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión.
- Todo tipo de edificación o infraestructura, salvo las permitidas en el punto anterior.
- La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.
- La implantación de nuevas explotaciones mineras.

4.- RESTO DE USOS

Las edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima edificable u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

En las edificaciones situadas en los márgenes de la carretera autonómica solo será posible al ampliación del 25 % de la superficie construida cuando su distancia a la carretera autonómica sea igual o superior a la línea de edificación correspondiente definida en el artículo 29, Línea Límite de la Edificación, de la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado

SECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO

Art. 7.5. S.N.U. DE INTERÉS AGROGANADERO (IA). DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

Comprende aquellas áreas en que se constata una implantación de las actividades ganaderas y forestales con una influencia sensible en el paisaje.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Art. 7.6. CONDICIONES DE USO

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.
- Usos forestales tradicionales, sin edificación.

2.- USOS AUTORIZABLES

- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- El cambio de uso a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad, de aquellos edificios incluidos en el Catálogo Urbanístico del Concejo.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las dotaciones y equipamientos de carácter público.
- Los campamentos de turismo, previa aprobación de un Estudio de Implantación.

3.- USOS INCOMPATIBLES

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.
- El resto de cambios de uso.
- La implantación de nuevas explotaciones mineras, con el correspondiente trámite ambiental

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.

4.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, sin superar la superficie máxima edificable u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

SUBSECCIÓN PRIMERA. INTERES FORESTAL (I.F)

Art. 7.7 DEFINICIÓN.

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2004 de Montes y Ordenación Forestal, referente a la regulación de actividades en el ámbito de planificación y gestión forestal.

Art. 7.8 DELIMITACIÓN

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Art. 7.9. 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.
- Recreo 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.
- La implantación de nuevas explotaciones mineras, con el correspondiente trámite ambiental

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.

SECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Art. 7.10. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If). DEFINICION. DELIMITACION

Comprende los terrenos que resultan afectados por la localización de las vías lineales de comunicación. Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Art. 7.11. CONDICIONES DE USO

1.- USOS PERMITIDOS

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2.- USOS AUTORIZABLES

- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- 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, con un incremento de la superficie construida de un 50%, sin superar la superficie máxima edificable u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos, y sujeto en todo caso a las limitaciones establecidas por la legislación sectorial aplicable en función de la naturaleza de la infraestructura.

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

Art. 7.12. S.N.U. DE NÚCLEO RURAL (NR). DEFINICION. DELIMITACION

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, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.

No se establecen diferentes categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado.

El hecho de que un asentamiento clasificado por el Plan General como Núcleo Rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, a pase a disponer

en un momento determinado, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica o acceso a servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará su conversión en Suelo Urbano ni obligará al Ayuntamiento a modificar el Plan General en tal sentido.

Art. 7.13. CONDICIONES DE USO

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.
- Espacio libre privado.
- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.
- Parcelación urbanística.

2.- USOS AUTORIZABLES

- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, público y privado, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.
- Industria vinculada al medio rural, y los talleres de automóviles de superficie menor de 100 m², en planta baja e inferiores.
- Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies edificadas e intensidades actuales.
- Los usos forestales, que no resulten alteradores de las características tradicionales, ni supongan la introducción de especies alóctonas.
- El cambio de uso de cuadra a vivienda.
- Las actividades energéticas renovables, no contaminantes.

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.

4.- RESTO DE USOS

- El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos autorizables o permitidos no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima edificable u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.
- Cualquiera de estos usos contemplados se asimilará al de vivienda a efectos de establecer sus condiciones de edificación, estética y ordenación.
- En los edificios catalogados o tradicionales con usos no incluidos como permitidos, autorizables o prohibidos se prohíbe la ampliación del 50% de las edificaciones.

Art. 7.14. 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. Como norma general las nuevas edificaciones se situarán a menos de 15 m del borde del viario estructurante.

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, o a través de servidumbres de paso.

Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos de la existencia de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, los viales

públicos interiores a los núcleos, estén o no representados en los planos a escala 1/2.000 de Delimitación de Núcleos Rurales 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.

No podrán entenderse como acceso a viario las servidumbres de paso a través de fincas, no siendo por tanto edificables las parcelas con este tipo de acceso. En aquellos casos en los que estas servidumbres se incorporen como propiedad a la parcela a que dan servicio el mínimo de anchura de este nuevo camino de acceso será de 3 m para considerar dicha parcela como edificable.

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.

Se prohíbe la utilización de servidumbres de paso como viario público, en un intento de "sortear" esta prohibición de apertura de nuevos viales, que desvirtúen la trama tradicional de los núcleos. En este sentido cada parcela deberá contar con acceso desde el vial o espacio público a que dé frente, sin crear nuevas servidumbres de paso o usar las existentes.

2.- PARCELA MÍNIMA

No existe 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.- 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 un máximo de 6 viviendas para cada parcela original.

La superficie a adscribir a cada vivienda tendrá una superficie mínima de 600 m², un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 15 m, con un círculo inscrito de 15 m, constituyendo estas limitaciones un factor suficiente para reducir las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, con posibilidad de acreditación catastral. Se prohíbe, durante la vigencia de este Plan, la división sucesiva de las fincas de manera que se puedan obtener más parcelas de las que se permitiría para la parcela existente a la Aprobación Inicial del Plan.

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 la finca original, constituyendo una finca física y registralmente independiente. En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 15 m lineales por cada vivienda del proindiviso.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones, cuando el resultado final sea superior a más de dos parcelas, será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Plan de Parcelación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.

b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

4.- PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

En toda edificación respetará estrictamente el arbolado autóctono autóctono existente, así como aquellos ejemplares de singular porte de especies decorativas.

5.- DOTACIONES Y SERVICIOS

En orden a la obtención del suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de naturaleza análoga o denominación.

Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libre de ámbito local, que se sitúen en los núcleos rurales, se obtendrán por el sistemas de expropiación con actuación aislada en núcleo rural.

7. Carreteras del Principado de Asturias

Conforme al artículo 29, Línea Límite de la Edificación, de la Ley 8/2006, de 13 de noviembre de las Carreteras del Principado en los tramos de carretera que atraviesen poblados clasificados en los correspondientes instrumentos de planeamiento como Núcleos Rurales en Suelo No Urbanizable, la Línea Límite de Edificación se podrá autorizar a una distancia inferior a la establecida con carácter general a fin de definir y consolidar alineaciones existentes que formen o no un continuo edificatorio, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de los accesos. A tal fin los Planes Generales de Ordenación podrán delimitar las líneas de edificación en los Núcleos Rurales. Dicha delimitación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones.

Con carácter general se establecerá la Línea Límite de Edificación en 8 metros con excepción de los puntos en los que existan continuo edificatorio de tres edificaciones o más con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso podrán alinearse con estas edificaciones.

Art. 7.15. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1.- 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 1.200 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 ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 30% de la superficie neta de parcela o 100 m².

2.- TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones.

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.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y respecto a caminos la mayor de las siguientes condiciones: 1 m al borde o 4 m la eje, salvo existencia de continuo edificatorio de tres edificaciones o más con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso podrán alinearse con estas edificaciones.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán edificaciones diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser absolutamente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En conjuntos tradicionales de edificaciones con interés o catalogadas se mantendrá la alineación principal definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes.

En aquellos casos en los que exista una alineación interior de un conjunto de edificaciones, que delimita un espacio libre privado de las parcelas, no se podrá edificar en dicho espacio libre, ni siquiera edificaciones auxiliares, pudiendo en todo caso retirarse la alineación hacia el interior, aumentando por tanto el espacio libre.

Conforme a la volumetría tradicional de los núcleos se limita el frente máximo de las fachadas de nueva construcción a un máximo de 12 m, debiendo romperse así mismo la volumetría de las cubiertas y cumbresas.

3.- 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.

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.

4.- 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, con filtro biológico, siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos. La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán de cuenta de la propiedad.

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, excepto en aquellos casos en los que no se posible la ubicación física del mismo.

Las dotaciones de aparcamiento para otros usos estarán a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, y podrán resolverse bien en el interior de la parcela o en fincas colindantes dentro del mismo núcleo rural.

Las superficies de aparcamiento y accesos, tanto privadas como públicas, se tratarán preferiblemente con pavimentación blanda, a base de parillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba al 50%), evitando las grandes explanadas de asfalto, hormigón o áridos.

Art. 7.16. CUADRAS

1.- CUADRAS

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los Núcleos Rurales. Las cuadras existentes no quedan fuera de ordenación.

2.- CAMBIO DE USO

Se autoriza el cambio de uso de cuadra tradicional a vivienda o cualquiera de los autorizados para Núcleo Rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca sin otro edificio las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en ese núcleo. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m² con una vivienda, la condición para segregarse será que como mínimo en cada una de las parcelas resultantes se cumplirá el parámetro de ocupación máxima, 30% o 100 m² referido a las dos edificaciones, incluyendo las posibles ampliaciones a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación, y sin que pueda demolerse ninguna de las edificaciones tradicionales, aunque sus características pudieran suponer una limitación a las posibilidades de parcelación y edificación de la finca.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de aparcamiento exigidas por este Plan, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación. Para estos casos de cambio de uso de las cuadras el número de plazas se reducirá a 1,0 unidades por cada vivienda de superficie útil inferior a 80 m² o hasta dos 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.

Art. 7.17. 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, en muchos casos casas de indianos características de la zona.

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 la 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.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 20%.

Se permite el cambio de uso a vivienda en bloque, con división horizontal, a hotel, sin límite de habitaciones en este caso, y a cualquiera de los permitidos para Núcleo Rural.

En los casos en que se pretenda hacer una división horizontal de los inmuebles calificados como Gran Finca, deberá aprobarse un Estudio de Implantación en el que se incluya el diseño final de la distribución que se pretende, con un nivel de definición suficiente que permita valorar su idoneidad, junto con un estudio de las infraestructuras existentes en la parcela y el entorno y su adecuación para servir a las nuevas viviendas, así como la solución de los aparcamientos.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

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.

Los edificios protegidos con nivel integral, no tendrán posibilidad de ampliación.

Los edificios protegidos con protección parcial no podrán realizar construcciones de nueva planta en el interior de la parcela, la nueva edificación se reduce a la ampliación del 50 % de la edificación principal.

SECCIÓN QUINTA.

S.N.U. NÚCLEO RURAL DE SAN ROMÁN (NRSR)

Art. 7.18. S.N.U. DE NÚCLEO RURAL DE SAN ROMÁN (NRSR). DEFINICIÓN.

Se trata de una categoría de Núcleo Rural que presenta singularidades respecto al resto de los existentes en el Concejo, en el que es necesaria la definición de una normativa más compleja que garantice el mantenimiento de las actuales cualidades paisajísticas.

Art. 7.19. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y USO

Las condiciones de ordenación y uso del Núcleo Rural de San Román serán idénticas a las definidas para el resto de Núcleos Rurales del Concejo excepto en lo indicado en esta sección sexta.

Art. 7.20. ZONIFICACIÓN DEL NÚCLEO RURAL DE SAN ROMÁN

En atención a las condiciones de la trama tradicional del Núcleo y a su singular ubicación paisajística se diferencian dos zonas en el interior del mismo:

BARRIOS TRADICIONALES

Se corresponden con la actual trama consolidada, formada por agrupaciones compactas de viviendas que constituyen barrios dispersos. Su ubicación se define en los planos de ordenación del Núcleo Rural.

ÁMBITOS CRECIMIENTO

Se corresponde con los posibles ámbitos de crecimiento de San Román, en laderas de una acusada pendiente, con una importante repercusión en la imagen paisajística que se considera necesario proteger. Se consideran como Ámbitos de Crecimiento todos aquellas parcelas incluidas dentro de la delimitación del Núcleo Rural que no pertenecen a los Barrios Tradicionales.

Art. 7.21. CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN LOS BARRIOS TRADICIONALES

1.- ÁMBITOS DE UBICACIÓN DE HÓRREOS.

Las ubicaciones tradicionales de los conjuntos de hórreos y paneras existentes en el Núcleo se reflejan en los planos de ordenación, protegiéndose su actual uso, prohibiéndose el traslado de los hórreos y panera, y su sustitución por viviendas.

2.- PARCELA MÍNIMA

No existe la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en los Barrios Tradicionales 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.

Se exceptúan aquellas parcelas incluidas en los Ámbitos de Ubicación de Hórreos definidos en el plano de ordenación las cuales no serán edificables.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria preferente en los barrios será la tradicional con alineación de fachada a viario público y huerta trasera. Esta tipología podrá construirse aun no existiendo continuo edificado en las parcelas colindantes, siempre que se garantice la adecuación de la trama viaria existente. Será necesario en estos casos que el proyecto incluya un levantamiento topográfico de los viales del barrio que permita valorar correctamente los recorridos afectados por la construcción de la vivienda. Se permite asimismo la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las condiciones generales.

Las edificaciones deberán separarse un mínimo de 3 metros de los linderos hacia las fincas colindantes, si bien conforme al artículo 2.25 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. En el caso particular de estos barrios tradicionales se permite la creación de medianeras hacia las parcelas colindantes siempre que estas se realicen, como mínimo, en un 50 % de su superficie con mampostería de piedra del lugar, con un espesor mínimo de 20 cm.

Las condiciones de edificación en los barrios tradicionales del Núcleo Rural de San Román serán idénticas a las generales en el resto de núcleos del Concejo, excepto por las limitaciones derivadas de las condiciones anteriormente definidas.

Art. 7.22. CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN ÁMBITO DE CRECIMIENTO

1. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Se delimitan en los planos de ordenación áreas calificadas como Espacios Libres Privados en el interior de parcelas privadas, en las cuales se limita la volumetría de la nueva edificación para proteger las actuales cualidades paisajísticas del Núcleo

2. PARCELA MÍNIMA

No existe la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Ámbito de crecimiento 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, excepto en las áreas calificadas como Espacios Libres Privados en las que se establece una parcela mínima de 200 m².

3. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La única tipología permitida en el denominado ámbito de crecimiento del Núcleo de San Román es la vivienda unifamiliar aislada.

4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA

En las fincas de 1.200 m² de superficie o superiores, no incluidas en su totalidad en los Espacios Libres Privados podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares aisladas, con un máximo de 6 viviendas para cada parcela original.

La superficie a adscribir a cada vivienda tendrá una superficie mínima de 600 m², un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 15 m, con un círculo inscrito de 15 m, constituyendo estas limitaciones un factor suficiente para reducir las posibilidades de parcelación de las mismas. Las parcelas a suscribir a cada vivienda deberán contar al menos con 300 m² de superficie

excluidos de los ámbitos de Protección del Paisaje, pudiendo estar el resto de la finca calificada como Espacio Libre Privado.

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, con posibilidad de acreditación catastral. Se prohíbe, durante la vigencia de este Plan, la división sucesiva de las fincas de manera que se puedan obtener más parcelas de las que se permitiría para la parcela existente a la Aprobación Inicial del Plan.

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 la finca original, constituyendo una finca física y registralmente independiente. En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 15 m lineales por cada vivienda del proindiviso.

Las posibilidades de edificación deberán situarse en las zonas definidas en los planos para la ubicación de la Vivienda unifamiliar, sin ocupar los Espacios Libres Privados.

En aquellas parcelas incluidas en su totalidad en los denominados Espacios Libres Privados se permite la construcción de una única vivienda por parcela.

5. 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 1.200 m² podrán incrementarla hasta 500 m²; para las que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 750 m². Exclusivamente para usos terciarios y dotacionales públicos en parcelas que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 1.000 m².

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 30% de la superficie neta de parcela o 150 m².

En aquellas parcelas incluidas en su totalidad en los denominados Espacios Libres Privados se la superficie construida máxima por parcela será de 100 m².

6. ALTURAS

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC), excepto en aquellas zonas calificadas como Espacios Libres Privados en los que la altura máxima será B+1.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. RETRANQUEOS

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y respecto a caminos la mayor de las siguientes condiciones: 1 m al borde o 4 m la eje, salvo existencia de continuo edificatorio de tres edificaciones o más con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso podrán alinearse con estas edificaciones.

8. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Se permite la modificación de la rasante natural en un máximo del 5 % de la parcela para la construcción de espacios ajardinados, exceptuando de este cómputo en aquellos partes afectadas por la edificación y los viales de accesos rodados.

Se prohíbe la tala del arbolado existente en las parcelas, debiendo incluir todo proyecto un informe detallado de la vegetación existente.

Art. 7.23. DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

1.- 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, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

2.- SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística de la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio, salvo que la calificación sea la de Equipamiento de reserva.

3.- DELIMITACION

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Núcleo Rural.

4.- DEFINICION

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

DOTACIONAL ESPACIO LIBRE (DEL)

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS (DI)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.)

DOTACIONAL ADMINISTRATIVO (DA)

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

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

DOTACIONAL RELIGIOSO (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, hospitales, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

4.- CONDICIONES DE USO

USOS DOMINANTES

- Equipamiento específico.

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.

USOS PROHIBIDOS

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

5. EDIFICABILIDAD

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m²; para cualquier uso dotacional excepto en DEL que será de 50 m².

Las parcelas de superficie superior a 1.800 m² podrán incrementarla hasta 370 m² (100 m² para DEL), las de superficie superior a 3.000 m² hasta 600 m² (200 m² para DEL), y las de superficie superior a 7.500 m² hasta 900 m² (300 m² para DEL).

Exclusivamente para usos terciarios y dotacionales públicos en parcelas que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 1.200 m².

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 40% de la superficie neta de parcela o 150 m².

SECCIÓN SEXTA. QUINTANA TRADICIONAL

Art. 7.24. QUINTANA TRADICIONAL. 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.

No se realiza un listado exhaustivo sino que se deja abierto a la incorporación sucesiva de las mismas.

Art. 7.26. 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 15 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

Las condiciones de edificación de las nuevas viviendas serán las correspondientes a Núcleo Rural.

En caso de tratarse de Quintanas Tradicionales incluidas en el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación con un incremento de la superficie construida. Las posibilidades de ampliación estarán limitadas igualmente por la superficie máxima edificable establecida para la vivienda (250 m²), con mantenimiento de los usos actuales pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Se permite así mismo en todo tipo de Suelo No Urbanizable el cambio a uso terciario o dotacional público de los edificios ya existentes, condicionado a la valoración previa del interés de la edificación por parte de la Consejería de Cultura. El cambio de uso a terciario y dotacional público de edificaciones preexistentes ubicadas en Suelos No Urbanizables de Especial Protección se someterá a informe de la Consejería de Cultura cuando los inmuebles afectados estén incluidos en el Catálogo Urbanístico del Concejo. En cualquier caso la autorización le corresponde a la CUOTA.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para Núcleo Rural.

La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán de cuenta de la propiedad.

TÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Los documentos de planeamiento y desarrollo incorporarán el diagnóstico ambiental de los suelos urbanizables y su compatibilidad con los usos e intensidades asignados en el Plan, señalando medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen la preservación de la calidad ambiental de la zona. Asimismo incorporarán, medidas para integración de los usos en su entorno ambiental inmediato, señalando, entre otras, las condiciones de borde con los suelos que siguen manteniendo la calificación de Suelo No Urbanizable en cualquiera de sus categorías, de manera que se garantice la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria, las actividades y los volúmenes edificatorios. También incorporarán medidas correctoras que minimicen y atenúen los efectos ambientales producidos durante las fases de

ejecución de obras y edificación, con especial referencia a movimientos de tierras, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal.

El desarrollo de los suelos urbanizables estará subordinado al mantenimiento de la morfología, la tipología y el carácter ambiental de los núcleos existentes.

El desarrollo los suelos urbanizables estará condicionado a la disponibilidad de suministro de agua potable en condiciones adecuadas, redes de energía, así como saneamiento conectado a un sistema general de depuración. En su defecto, serán los polígonos a desarrollar quienes, mediante la disposición de sistemas propios, garanticen los servicios básicos. Las ordenanzas municipales regularán dichos servicios y en especial las condiciones y composición de las aguas residuales admisibles en los sistemas públicos, de conformidad con las previsiones de la Ley 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento, o determinarán las condiciones de tratamiento o depuración que, en todo caso, resultarán acordes con las previsiones del R.D. Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como con lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás normativa que la desarrolla y complementa.

En el desarrollo Suelo Urbanizable se preverá la disposición de espacios para la ubicación de zonas de recogida selectiva de RSU. Se implantarán puntos limpios que permitan la recogida selectiva y la gestión de todo tipo de residuos.

Art. 8.1. DEFINICION. CONTENIDO. DELIMITACION. TIPOS

El Suelo Urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificatoria en el municipio, de uso industrial (Suelo Urbanizable Industrial).

El TROTUAS prevé mecanismos que garanticen los niveles de equipamiento que exigen los futuros desarrollos, 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 las condiciones de edificación y usos del Suelos No Urbanizable de Interés Agroganadero.

Art. 8.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y EL PAISAJE

En atención a las especiales cualidades paisajísticas de los ámbitos urbanizables los Planes Parciales de desarrollo deberán incorporar las siguientes condiciones:

OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

- El Plan Parcial incluirá un levantamiento pormenorizado de la vegetación del ámbito, incluyendo fotografía y ubicación de los elementos vegetales singulares.

- El trazado de los viales se adaptará a las curvas de nivel y respetará el arbolado protegido expresamente en las fichas de desarrollo y el Estudio Ambiental Estratégico incluido en el presente PGO, así como cualquier elemento vegetal singular que se detecte en los trabajos de campo.

- Las obras de urbanización del Plan Parcial respetarán todo el arbolado autóctono existente no afectado por la apertura de los viales.

- La parcelación del Plan Parcial deberá tener en cuenta la parcelación original del ámbito, manteniendo en la medida de lo posible los linderos y cierres originales, tanto vegetales como murias.

Art. 8.3. OTRAS CONDICIONES

En la redacción del Plan Parcial necesario para el desarrollo de cada ámbito urbanizable se tendrán en cuenta, además, las siguientes condiciones estéticas y de ordenación:

- La dotación de plazas de aparcamiento en la vía pública será de 0,6 plazas/100 m² construidos en los Suelos Urbanizables Industriales.

- La dotación de plazas de aparcamiento al interior de las parcelas será de 1,2 plazas/100 m² construidos en los Suelos Urbanizables Industriales.

- En Suelo Urbanizable Industrial la calzada de circulación rodada de los viales tendrá una dimensión mínima de 7 m.

- En caso de existencia de líneas áreas de alta tensión dentro de los ámbitos de Suelo Urbanizable se deberán eliminar, mediante su soterramiento.

- En caso de disponer de viarios interiores en las parcelas, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m si la vía es de un solo sentido, y a 6 m si es de doble sentido.

TÍTULO IX.

NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Los documentos de planeamiento y desarrollo incorporarán el diagnóstico ambiental de las unidades de actuación y su compatibilidad con los usos e intensidades asignados en el Plan, señalando medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen la preservación de la calidad ambiental de la zona. Asimismo incorporarán, medidas para integración de los usos en su entorno ambiental inmediato, señalando, entre otras, las condiciones de borde con los suelos que siguen manteniendo la calificación de Suelo No Urbanizable en cualquiera de sus categorías, de manera que se garantice la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria, las actividades y los volúmenes edificatorios. También incorporarán medidas correctoras que minimicen y atenúen los efectos ambientales producidos durante las fases de ejecución de obras y edificación, con especial referencia a movimientos de tierras, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal.

El desarrollo de las unidades de actuación estará subordinado al mantenimiento de la morfología, la tipología y el carácter ambiental de los núcleos existentes.

El desarrollo las unidades de actuación estará condicionado a la disponibilidad de suministro de agua potable en condiciones adecuadas, redes de energía, así como saneamiento conectado a un sistema general de depuración. En su defecto, serán los polígonos a desarrollar quienes, mediante la disposición de sistemas propios, garanticen los servicios básicos. Las ordenanzas municipales regularán dichos servicios y en especial las condiciones y composición de las aguas residuales admisibles en los sistemas públicos, de conformidad con las previsiones de la Ley 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento, o determinarán las condiciones de tratamiento o depuración que, en todo caso, resultarán acordes con las previsiones del R.D. Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como con lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás normativa que la desarrolla y complementa.

En el desarrollo de las unidades de actuación se preverá la disposición de espacios para la ubicación de zonas de recogida selectiva de RSU.

Art. 9.1. APLICACIÓN

Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos o zonas en que se divide el Suelo Urbano.

El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos y edificios existentes a la entrada en vigor de este planeamiento, salvo en los supuestos de cambio, ampliación o transformación de la actividad.

Art. 9.2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

El Suelo Urbano del municipio se divide en las siguientes zonas u ordenanzas:

Vivienda Tradicional Familiar	VTF
Vivienda Tradicional Familiar-1	VTF-1
Vivienda Unifamiliar Aislada 1	VU-1
Edificación Abierta	EA
Edificación Abierta en Villas	EA-1

Gran Finca

Industria Compatible

Dotacional Espacio Libre

Dotacional Educativo Cultural

Dotacional Deportivo

Dotacional de Reserva

Dotacional Religioso

Dotacional Administrativo

Dotacional Sanitario Asistencial

Dotacional Infraestructuras

SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCIÓN PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF) Y (VTF-1)

Art. 9.3. DEFINICION. DELIMITACION

Calificación asignada a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, junto con sus edificaciones auxiliares (cuadras, hórreos, garajes, etc.), distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta.

Se diferencian dos modalidades diferentes dentro de esta calificación. La denominada VTF corresponde a ámbitos en los que la trama tiene un elevado grado de desarrollo y se ha creado una volumetría definida con manzanas cerradas, mientras que la VTF-1 corresponde a zonas en las que el grado de desarrollo ha sido menor, existiendo edificación en pequeños grupos dispersos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Art. 9.4. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. USOS DOMINANTES

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.
- Espacio libre privado.

2. USOS COMPATIBLES

- Vivienda colectiva
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.
- Dotacional Público
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).

3. USOS PROHIBIDOS

- Los demás.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

En las viviendas colectivas la división horizontal de la propiedad evitará la creación de tipologías similares a las viviendas adosadas, con creación de viviendas adosadas en duplex o triples camufladas como colectivas.

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.

Art. 9.5. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo las alineaciones exteriores establecidas 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.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo Proyecto Básico y de Ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., de manera que sean absolutamente diferentes, no obediendo a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

El frente máximo de fachada de toda edificación será menor de 12 m.

CONDICIONES ESPECIFICAS EN VTF-1

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.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por éstas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

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 cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Art. 9.6. CONDICIONES DE EDIFICACION

Además de las condiciones generales de edificación se cumplirán las siguientes:

1.-PARCELA MÍNIMA

No se establece una parcela, fondo y frente mínimos, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros

urbanísticos establecidos en este documento. En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 275 m² y frente mínimo de parcela de 7 m a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el plan.

2.-ALINEACIONES Y RASANTES

VTF

Las alineaciones de la edificación, tanto la exterior hacia el espacio libre público como la interior hacia los espacios libres de propiedad privada, serán las señaladas en los planos.

La alineación interior debe interpretarse como máxima, pudiendo reducirse voluntariamente, siempre que resuelvan los problemas de estéticos de las medianeras conforme a los criterios del artículo 9.5.

El aprovechamiento máximo derivado de la alineación interior reflejada en los planos de ordenación está condicionado al necesario cumplimiento de los retranqueos necesarios en el caso de existencia de luces rectas.

La alineación, tanto interior como exterior, reflejada en los planos de ordenación puede adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

VTF-1

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y 4 m del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con menor retranqueo y alineación clara en el mismo tramo de vial y manzana, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

3. OCUPACIÓN MÁXIMA DE SOLAR

VTF

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación, no pudiendo ser ocupado el espacio libre privado de parcela por edificaciones auxiliares.

VTF-1

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de parcela ó 100 m².

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. EDIFICABILIDAD

VTF

La edificabilidad será la resultante de la ocupación en planta baja reflejada en los planos de ordenación mas la ocupación en el número de plantas permitidas, a la que se podrán añadir los vuelos permitidos, y el aprovechamiento bajocubierta que resulte de la aplicación de las condiciones generales de edificación por encima de la altura contenidas en el Título Segundo de estas ordenanzas. De esta superficie total se descontará la superficie necesaria para la apertura de los necesarios patios interiores.

VTF-1

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m², podrá incrementarse hasta 500 m² para parcelas de superficie superior a 750 m².

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, ya sea en edificio adosado o independiente, se permitirá la ampliación de la superficie construida conjunta actual en un 50%, estará limitada en todo caso a la superficie máxima edificable asignada para las edificaciones de nueva planta.

A las Dotaciones Públicas que se desarrollen en Suelo Urbano se les asigna un coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m²/ m².

5. ALTURAS

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC), excepto indicación contraria en los planos de ordenación.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m, se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbre será de 4 m desde el último forjado horizontal.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. CAMBIO DE USO

Se autoriza el cambio de uso de cuadra tradicional a vivienda o cualquiera de los autorizados, 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. En el caso de VTF-1, la posibilidad de segregación de una cuadra cuando esta comparta con una vivienda una parcela de superficie inferior a 550 m² deberá condicionarse a que en cada una de las parcelas resultantes se cumpla el parámetro de ocupación máxima referido a las dos edificaciones, incluyendo las posibles ampliaciones a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 275 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 550 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación con mantenimiento del uso de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

7. APARCAMIENTOS

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, de acuerdo con las condiciones generales de este Plan, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1)

Art. 9.7. DEFINICION. DELIMITACION

Calificación asignada a las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Art. 9.8. CONDICIONES DE USO

1. USOS DOMINANTES

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.
- Espacio libre privado.

2. USOS COMPATIBLES

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.
- Dotacional Público

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 en que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Art. 9.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. TIPO DE EDIFICACIÓN

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías, se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

2. PARCELA MÍNIMA

Para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para la porción de parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece a efectos edificatorios una parcela mínima.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 600 m², computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

En todo caso para poder ser edificadas deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. FRENTE MÍNIMO

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 15 m por vivienda, con un círculo inscrito de diámetro 15 m, constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Esta doble condición de frente y círculo inscrito debe procurar la parcelación en fincas de resultado de forma regular, en ningún caso se admitirán interpretaciones torticeras que den lugar a parcelas irregulares por aplicación del frente mínimo con estrechamiento posterior de la parcela para luego volver a ensancharse para albergar el círculo inscrito.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Definitiva de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m de los linderos, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Se permiten los pactos de acercamiento y de adosamiento entre colindantes, con edificación simultánea en este segundo caso.

5. OCUPACIÓN MÁXIMA DE SOLAR

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 25% de la superficie neta de parcela ó 100 m².

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

6. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad será la mayor de estas dos cantidades: 250 m², o 0,40 m²/m² sobre parcela bruta.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

A las Dotaciones Públicas que se desarrollen en Suelo Urbano se les asigna un coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m²/m².

7. ALTURAS

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+I+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbra será de 4 m desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente. Por edificación se entenderá cada hilera de viviendas.

8. APARCAMIENTOS

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, de acuerdo con las condiciones generales de este Plan; siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

SECCIÓN SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCIÓN PRIMERA. EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)

Art. 9.10. 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.

Art. 9.11. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 9.12. 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.

Art. 9.13. 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 30 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 las parcelas serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

5.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 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 4 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 la 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%. En el caso de edificios destinados a uso dotacional público se permite una ocupación libre de la parcela para facilitar el diseño singular de estos edificios, permitiéndose asimismo crear fachadas hacia las parcelas colindantes en caso de existir pacto de adosamiento.

8.-EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es de 0,6 m²/m² sobre parcela bruta. La superficie en planta baja destinada a usos terciarios computará al 100%.

A las Dotaciones Públicas que se desarrollen en Suelo Urbano se les asigna un coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m²/m².

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 cumbre 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 varios 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.

Art. 9.14. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF deberán sujetarse a las condiciones estéticas de la categoría correspondiente.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EDIFICACIÓN ABIERTA EN VILLAS (EA-1)

Art. 9.15. DEFINICION. DELIMITACION

Edificación destinada a residencial colectivas o vivienda unifamiliar con una superficie máxima de 500 m² por edificio. Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Art. 9.16. CONDICIONES DE USO

1. USOS DOMINANTES

- Residencia colectiva.
- Espacio libre privado.
- Vivienda Unifamiliar

2. USOS COMPATIBLES

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja, o en edificio de uso exclusivo.
- Instalaciones turísticas y hoteleras.

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.

Art. 9.17. CONDICIONES DE EDIFICACION

1.-TIPO DE EDIFICACIÓN

Se entiende por "villa", a los efectos de este Plan, a una edificación aislada, nunca adosada o pareada de vivienda colectiva o unifamiliar, con una volumetría a semejanza de las grandes viviendas unifamiliares históricas existentes en el Concejo, situada sobre una parcela con predominio de la superficie ajardinada.

2.-PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 1.000 m², computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

3.-FRENTE MÍNIMO

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta

calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 25 m, con un círculo inscrito de diámetro 25 m, constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4.-ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones exteriores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

5.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2, excepto en aquellos casos en los que se defina un retranqueo mínimo menor en los planos de ordenación, 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.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distinta ordenanza. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta hacer viable la nueva edificación.

6.-OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SOLAR

La ocupación máxima de parcela neta es del 30 %. La longitud máxima de los frentes de fachada será de 20 metros.

7. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es de 0,50 m²/m² sobre parcela bruta, excepto en aquellos casos en que la edificabilidad sea definida de forma específica en la correspondiente ficha de la Unidad de Actuación en que está incluida la parcela. Se permite la construcción de edificios con un máximo de 500 m², debiendo dividirse la edificación en caso de que la superficie edificable resultante sea mayor que los citados 500 m², pudiendo por tanto existir sobre una misma parcelas diferentes edificaciones.

A las Dotaciones Públicas que se desarrollen en Suelo Urbano se les asigna un coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m²/ m².

Las parcelas que se encuentren en circunstancias de afección de servidumbres notables, que ven reducidas considerablemente sus posibilidades edificatorias, podrían desarrollarse mediante Estudios de Detalle, que permitan modificar la volumetría de los edificios y la ocupación de la parcela, considerándose preferente el incremento de la superficie construida por edificio que la Ordenanza limita a 500 m² y la ocupación en planta frente al incremento de una altura, consiguiendo con ello un aprovechamiento urbanístico más racional de la parcela.

8.-SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% de la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

9.-ALTURAS

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

10.-APARCAMIENTOS

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, de acuerdo con las condiciones generales de este Plan; siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de varios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m si la vía es de un solo sentido, y a 6 m si es de doble sentido

11. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRE

La superficie mínima ajardinada de la parcela es del 60%.

SECCIÓN TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Art. 9.18. DEFINICION. DELIMITACION

Corresponde a los edificios de alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, junto con sus edificaciones auxiliares.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, todo ello sobre una finca unitaria.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Art. 9.19. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano o rural.

1. USOS DOMINANTES

- Vivienda unifamiliar.
- Espacio libre privado.

2. USOS COMPATIBLES

- Vivienda colectiva.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja, o en edificio de uso exclusivo.

3. USOS PROHIBIDOS

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Art. 9.20. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales, tanto la principal como las auxiliares, y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el 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, independientes de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Art. 9.21. CONDICIONES DE EDIFICACION

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a las ampliaciones de nueva planta y a las edificaciones auxiliares existentes, puesto que el edificio principal ha de respetarse en su configuración actual.

1.-PARCELA MÍNIMA

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en este Plan, se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela estará necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíbe la división física mediante cierres interiores de la finca cuando correspondan a una pluralidad propietarios o usuarios; no a sí cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales o ligeros de postes y alambrada.

2.-OCUPACIÓN MÁXIMA DE SOLAR

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 20%.

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.

Esta ampliación del 50% no podrá superar nunca una edificabilidad bruta 0,2 m²/m².

Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m² construidos se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad permitida.

En ningún caso podrán materializarse estos aprovechamientos permitidos por el Plan sin que se haya conseguido el fin primordial perseguido por esta Ordenanza, que es la recuperación del edificio principal, la rehabilitación integral del mismo y su puesta en uso.

Los edificios protegidos con nivel integral, no tendrán posibilidad de ampliación.

Los edificios protegidos con protección parcial no podrán realizar construcciones de nueva planta en el interior de la parcela, la nueva edificación se reduce a la ampliación del 50% de la edificación principal.

4.-ALTURAS. RETRANQUEOS.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

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 cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

5.-APARCAMIENTOS

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, de acuerdo con las condiciones generales de este Plan; siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m si la vía es de un solo sentido, y a 6 m si es de doble sentido

6.-JARDINES

Dentro de las parcelas calificadas por el PGO como Gran Finca se protege todo el arbolado y elementos vegetales de más de 30 años de antigüedad.

La protección incluye así mismo en todos los casos los cierres originales de las parcelas, los elementos auxiliares (fuentes, estanques, cenadores, etc.) y cualquier otro tipo de obra de adecuación asociada a los ajardinamientos históricos.

Toda intervención sobre estos elementos, tanto los construidos como los vegetales, precisará de licencia municipal, debiendo tender la actuación en todo caso a su protección y mejora. Aquellas intervenciones relevantes que supongan un alteración de las actuales condiciones del conjunto deberán ser objeto de informe vinculante de la Consejería de Cultura.

7. TRAMITACIÓN. EXCEPCIONALIDAD

Toda intervención edificatoria sobre los edificios existentes se ajustará al nivel de protección asignado a los mismos por el Catálogo Urbanístico del Concejo.

El cambio de uso; así como la construcción de nuevas edificaciones, tanto como volúmenes independientes, como anexos de la edificación principal o que se integren visualmente con ella ha de ser sometida a informe vinculante de la Consejería de Cultura.

En caso de que las ampliaciones de las edificaciones existentes o las construcciones de nueva planta incumplan manifiestamente una o más de las condiciones estéticas para edificios catalogados, alejándose decididamente de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, se someterá el proyecto a informe vinculante de la Comisión de Patrimonio como se ha señalado con anterioridad; si bien para este caso particular de las parcelas calificadas 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.

SECCIÓN CUARTA. INDUSTRIAL

Art. 9.22. DEFINICION

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.

Art. 9.23. DELIMITACION

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Art. 9.24. 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.

Art. 9.25. CONDICIONES DE VOLUMETRIA

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, computando ambas al 100%.

5. EDIFICABILIDAD

Será de 1,0 m²/m² sobre parcela bruta.

A las Dotaciones Públicas que se desarrollen en Suelo Urbano se les asigna un coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m²/m².

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 varios 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.

Art. 9.26. CONDICIONES ESTETICAS

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

Art. 9.27. 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, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Art. 9.28. SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística de la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio, salvo que la calificación sea la de Equipamiento de reserva.

Art. 9.29. DELIMITACION

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Art. 9.30. DEFINICION

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

DOTACIONAL ESPACIO LIBRE (DEL)

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS (DI)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.)

DOTACIONAL ADMINISTRATIVO (DA)

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

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

DOTACIONAL RELIGIOSO (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, hospitales, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

DOTACIONAL PRIVADO (DP)

Comprende aquellos edificios de propiedad privada cuyos usos satisfagan necesidades sociales entre las que se encuentran las dotaciones sanitario-asistenciales y los usos hoteleros.

Art. 9.31. 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.

Art. 9.32. CONDICIONES DE EDIFICACION

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%.

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; excepto para el uso de espacio libre público será de 0,05 m²/m² y para el Dotacional Privado que será de 0,7 m²/m².

5.-ALTURAS

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+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 cumbrera de 7 m.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6.-APARCAMIENTOS

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.
- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 70 m² construidos.
- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² útiles de superficie de venta. Disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción a una plaza de 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.

— • —

ACUERDO adoptado por la Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en su sesión de fecha 28 de mayo de 2008, relativo a la modificación puntual del artículo 5.5 de la NNSS de Taramundi. Expte. CUOTA: 201/2008.

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Taramundi (Publicación Texto Refundido en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias 12 de septiembre de 1998) tiene por objeto:

- La modificación del artículo 5.5.2. surge a raíz de la solicitud por parte de un particular para edificar cocheras aisladas vinculadas a viviendas;
- La modificación de la Ordenanza VI, pretende dar respuesta a un problema que se les plantea a varios empresarios que pretenden utilizar la planta baja con un uso diferente al que ahora mismo establece la Ordenanza, así como posibilitar el uso de velatorio o tanatorio.

Primero.—Se aprueba definitivamente, por unanimidad, la Modificación Puntual del artículo 5.5.2 de las Normas Subsidiarias, tal y como se recoge en el Anexo I, y que se refiere a:

El artículo que se modifica hace referencia a las zonas libres privadas. Así, en dicho artículo 5.5.2, en el apartado de obras permitidas, se hace un añadido a la redacción original, haciendo referencia la posibilidad de edificar cocheras aisladas vinculadas a viviendas.

En la redacción propuesta del artículo 5.5.2, se establece una nueva obra permitida derivada del uso de aparcamiento en estas zonas libres privadas, así como una especificación de las edificaciones auxiliares destinadas a cocheras.

Segundo.—Se aprueba definitivamente, de forma parcial, por unanimidad, la Modificación Puntual de la Ordenanza VI, tal y como se recoge en el Anexo I, y se deniega definitivamente el "uso de velatorio", como uso permitido, en el sentido que se expone:

Se modifica el anexo al que en el Capítulo 6 (Ordenanza VI: Zona industrial), artesanal. En dicho anexo modificado se