

TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE
CASTRILLÓN**

J O A Q U I N C O R E S U R I A
I S I D R O F E R N Á N D E Z U R D A N G A R A Y

ARQUITECTOS

NORMAS URBANÍSTICAS



D **NORMATIVA GENERAL**

Capítulo I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL

Esta *Revisión* del *Plan General* tiene la condición de *Plan General de Ordenación Urbana* (en adelante PGOU) y constituye la norma urbanística básica de que se dota el municipio. En consecuencia, todos los planes que lo desarrollen y cualquier actuación que se realice sobre su territorio deberán observar y ajustarse a sus prescripciones.

Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial está constituido por todo el término municipal de Castrillón, incluida su *zona marítimo-terrestre* y cualquier otra zona del municipio que pudiera estar sometida a cualquier legislación específica.

Artículo 3. VIGENCIA DE LA REVISIÓN

1. Esta *Revisión* del *Plan General* tiene una vigencia indefinida, según lo previsto en el artículo 45 del Real Decreto 1346/76, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante, TRLS 76), y sin perjuicio de las posibles modificaciones o de una nueva *revisión* que, de conformidad con la legislación urbanística, pudieran acordarse.

2. Esta *Revisión* entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su *aprobación definitiva* en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia* (en adelante, BOPAP).

Artículo 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1. La entrada en vigor de la presente *Revisión* del *Plan General* le otorga los efectos de *publicidad*, *ejecutoriedad* y *obligatoriedad* previstas en la legislación vigente.

2. La *publicidad* implica el derecho de todo los ciudadanos a poder consultar e informarse de la totalidad de la documentación que integra este *Plan General*, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 del Real Decreto legislativo 1/92, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (en adelante, TRLS 92). A este efecto, se habilitará un local y horario de consulta en las dependencias municipales en el que se dispondrá de un ejemplar debidamente diligenciado a disposición del público.

3. Esta Revisión será inmediatamente ejecutiva una vez publicada su aprobación definitiva. La *ejecutividad* entraña la declaración implícita de *utilidad pública* de las obras en él contempladas y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para su ejecución, según lo dispuesto en el artículo 33 de la *Ley sobre régimen del suelo y valoraciones* (en adelante LS 98).

4. La *obligatoriedad* conlleva el deber del cumplimiento exacto de todas las determinaciones de esta *Revisión*, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 134 del TRLS 92.

Artículo 5. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Se entenderá por *revisión* de este *Plan General* la adopción de nuevos criterios respecto de la *estructura general y orgánica* del término municipal o respecto de la *clasificación del suelo*, si modificasen el *modelo territorial* definido en esta *Revisión*.

2. Esta *Revisión* del Plan General se revisará transcurridos ocho años desde su *aprobación definitiva*, o cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- El cambio con respecto a las previsiones de crecimiento recogidas en la *Memoria* de los índices básicos (crecimiento de población o empleo, de la capacidad económica, etc.) que invaliden la propuesta de este *Plan General*.
- La aparición de factores o nuevas determinaciones que necesariamente deban incluirse en el *Plan General*, por su incidencia en la *estructura general*.
- La evolución en los valores sociales cuando hagan insuficientes las previsiones de *espacios públicos* u otras *dotaciones de equipamiento*.
- El supuesto previsto en el artículo 47.2 del TRLS 76.

3. No se considerarán como *revisión de planeamiento* los siguientes supuestos:

- El cambio de la *calificación* de un determinado *equipamiento* a otra *calificación* de *equipamiento* distinta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50 del TRLS 76.
- La modificación de los límites de las *unidades de ejecución* y de los *Planes Parciales*, en los casos no previstos en las *Fichas de Gestión*, realizadas con vistas a facilitar su desarrollo y sin que haya modificación en la cuantía y distribución del *aprovechamiento*.
- El cambio en la delimitación del *suelo urbano* cuando no suponga un aumento de más del 5% del delimitado en esta *Revisión*.

Artículo 6. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. El *Programa de Actuación* del *Plan General* se revisará cada cuatro años — de acuerdo a lo previsto en el artículo 48 del TRLS 76— o cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- El cambio en la evolución de los índices básicos a los que el *Plan General* pudiera adaptarse sin modificar sus criterios base simplemente modificando la *clasificación* del suelo o la *programación* de desarrollo del mismo.
- El cambio de los sistemas de financiación presupuestaria según los términos marcados en el *Estudio Económico Financiero*.

2. Si como consecuencia de la *revisión* del *Programa de Actuación* se modificase la delimitación del suelo *clasificado* como *urbanizable*, dicha *Revisión* se completará con las determinaciones y documentos legalmente exigidos para la ordenación del citado suelo y se sujetará a las disposiciones legales sobre formación de los *Planes*.

3. En ningún caso la *revisión* del *Programa de Actuación* podrá reducir la superficie de suelo clasificado como *suelo no urbanizable*.

Artículo 7. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

1. La tramitación de las *modificaciones de planeamiento* estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 49, 40 y 41 del TRLS 76.

2. No se considerarán como *modificación de planeamiento* los siguientes supuestos:

- En *suelo urbano*, las modificaciones de la red viaria o peatonal con respecto a la recogida en los *Planos de Ordenación* del *Plan General* que se realicen sin afectar a la *calificación* o a las *alineaciones* de los edificios.
- La sustitución de un *equipamiento indefinido* por cualquier otro tipo de *equipamiento* realizada de acuerdo con lo previsto en esta Normativa.
- La subdivisión de las *unidades de actuación*, siempre que se hagan sin alterar los contenidos de las *Fichas de Gestión* y se garantice el cumplimiento de los objetivos y el reparto de las cargas y beneficios.
- Los retoques o modificaciones de detalle del viario en *suelo urbano* — situación de aceras y aparcamientos— en los *Proyectos de Urbanización* de Obras, siempre que no se alteren los gálbos o alineaciones.

3. La documentación del expediente de *modificación* deberá tener el grado de definición necesario, y en particular, deberá contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en este *Plan General* y una justificación sobre la imposibilidad de realizarse sin dicha *modificación*.

Artículo 8. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Esta *Revisión* del *Plan General* está integrada por los siguientes documentos:

- **Memoria y Estudios Complementarios.** Integrado por la *Memoria de Información* (incluyendo la *Memoria de Participación* y la *Memoria del Medio Físico*), la *Memoria de Ordenación* y la *Memoria de Gestión*.
- **Normas Urbanísticas,** integradas por las *Ordenanzas de suelo urbano*, las *Ordenanzas del suelo urbanizable*, las *Normas Urbanísticas del suelo no urbanizable* y el *Catálogo del Patrimonio Edificado*. Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del territorio municipal y prevalecen sobre cualquier otro documento en los aspectos regulados, salvo lo dispuesto en el ordenamiento jurídico del Estado o del Principado de Asturias.
- **Planos de Información y Planos de Ordenación.**
- **Programa de Actuación.** Determina el orden de ejecución y desarrollo del *Plan General*
- **Estudio Económico-Financiero.** Contiene la evaluación económica y la asignación de inversiones determinadas en el artículo 42 del *Reglamento de Planeamiento* (en adelante, RP).

2. Los documentos del *Plan General* que ahora se revisa formarán parte también de esta *Revisión* como parte integrante y complementaria de la *Memoria Informativa*. En aquellos casos en que se necesiten criterios interpretativos que en esta *Revisión* se hubiesen obviado y que en Plan anterior estuviesen desarrollados, se considerarán como parte integrante de este documento, siempre que tal interpretación sea clara, indudable y no admita otras lecturas.

Artículo 9. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN ORDENANZAS ESPECIALES

1. No se considera conveniente incluir en el cuerpo normativo de esta *Revisión*, por operatividad y flexibilidad, una serie de *Ordenanzas* detalladas que afectan a diferentes usos y actividades relacionadas con la construcción.

2. Estas Ordenanzas se desarrollarán con posterioridad y deberían contemplar, como mínimo, las siguientes cuestiones: toldos, vallas publicitarias, vados, chimeneas de ventilación, rótulos comerciales y medidas de protección durante la construcción.

Artículo 10. NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Los documentos que integran esta *Revisión* se deberán interpretar de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la *Memoria de ordenación*.

2. Las dudas interpretativas se resolverán del siguiente modo:

- En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de errata o error, se estará a lo siguiente:
 - Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento y de los edificios catalogados respecto a sus descripciones escritas.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
 - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala (prioridad del 1000 sobre el 2000 ó 5000).
 - En planos de igual escala, prevalecerá aquel plano específico del tema que se trate.
 - La delimitación del *suelo urbano o urbanizable* en los *Planos de Clasificación y Calificación del suelo urbano* prevalecerá sobre los *Planos de Ordenación del suelo no urbanizable*.
- En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:
 - A la solución más favorable al menor *aprovechamiento* y a la mayor *dotación de equipamiento* comunitarios.
 - La de menor coste, tanto si la sufraga el Ayuntamiento como si se realiza por Contribuciones Especiales.

3. Las representaciones parcelarias recogidas en el *Plan General* tienen carácter aproximado, debido tanto a la escala utilizada como a tratarse de un tema meramente informativo sacado de otras fuentes. De cualquier modo, cuando la delimitación de la *calificación* coincide con los límites parcelarios representados en los planos se pretende intencionadamente abarcar parcelas completas y el posible reajuste real del estado de propiedades no supondrá, en esos casos, una discontinuidad de *calificación* para el conjunto de la parcela.

Capítulo II DESARROLLO DEL *PLAN GENERAL*

Artículo 11. **COMPETENCIA**

1. El desarrollo y ejecución de este *Plan General* corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

2. Son competencia del Ayuntamiento la *aprobación inicial y provisional* de esta *Revisión*, las de los *Planes Parciales* y *Planes Especiales* y la *aprobación inicial, provisional y definitiva* de los *Proyectos de Urbanización, Reparcelaciones, Compensaciones y Estudios de Detalle*, así como cualquier otra competencia urbanística que le atribuya la legislación vigente.

Artículo 12. **OBLIGATORIEDAD**

Lo dispuesto en la presente *Revisión* obliga tanto a los particulares como al Ayuntamiento y a los distintos Organismos Públicos, en cualquiera de sus ramas y actividades

Artículo 13. **ORDEN DE DESARROLLO**

1. La ejecución de este *Plan General* se atenderá a los plazos aquí previstos, a los del *Programa de Actuación* y, en su defecto, a los de las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Estarán obligados a respetar dichos plazos tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública (en cualquiera de sus ramas y actividades). En defecto de estos plazos, se entenderán de aplicación los previstos en la legislación urbanística.

2. El incumplimiento de los plazos previstos en el *Programa de Actuación* por parte de la iniciativa privada facultará al Ayuntamiento, previa audiencia y declaración formal del incumplimiento, para formular el planeamiento, modificar los ámbitos de actuación, cambiar el *sistema de actuación* previsto o expropiar, en su caso, los terrenos y edificios afectados.

3. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, pudiendo reducir los plazos de ejecución previstos cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

Artículo 14. **INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

1. Este *Plan General* se desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

- *Planes Parciales en suelo urbanizable*
 - *Planes Especiales*, en toda *clase de suelo*. Sin perjuicio de los posibles *Planes Especiales* que se puedan redactar relativos a extremos relacionados en los artículos 17 al 24 del TRLS 76, se desarrollarán mediante esta figura de planeamiento las siguientes áreas:
 - *Plan Especial de Protección del Paisaje del Playón de Bayas.*
 - *Plan Especial de Protección para la Conservación y Mejora de Raíces Viejo.*
2. Asimismo, y en desarrollo del *Plan General*, se podrán realizar:
- *Estudios de Detalle*, con los fines que les atribuye la legislación vigente.
 - *Planes Especiales* para la ejecución de los *sistemas generales* (en especial, el *Sistema General Portuario*) y de las *dotaciones de equipamiento*.
 - *Ordenanzas Especiales*, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos del *Plan General*, o a regular materias complementarias del planeamiento.

Artículo 15. PLANES ESPECIALES

1. Los *Planes Especiales* contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 23 del TRLS 76 y artículos 76 y siguientes del RP.
2. En ningún caso los *Planes Especiales* podrán modificar las directrices fundamentales ni la *estructura general del territorio* previstas en esta *Revisión* del *Plan General*.
3. Los *Planes Especiales* deberán contener, al menos, los siguientes documentos:
 - *Memoria Justificativa* de la conveniencia y oportunidad de su realización, con especial análisis de su encuadre con el *Plan General*.
 - *Estudios complementarios* que pudieran ser necesarios.
 - *Planos de Información* y *Planos de Ordenación*, a escala adecuada.
 - *Ordenanzas*, en el caso del *Plan de Conservación y Mejora*.
 - *Estudio Económico* de sus propuestas e incidencia.

Artículo 16. PLANES PARCIALES

1. Los *Planes Parciales* desarrollarán las directrices de este *Plan General* mediante la ordenación detallada y completa de los sectores de *suelo urbanizable*, sin que puedan modificar, en ningún caso, las determinaciones fundamentales contenidas en esta *Revisión*, sin perjuicio de que se proceda a las adaptaciones de detalle necesarias.
2. Los *Planes Parciales* contendrán, como mínimo, las determinaciones contenidas en los artículos 45 y 56 del Reglamento de Planeamiento (en adelante, RP) y la documentación descrita en sus artículos 57 a 64.
3. Las tipologías de edificación y los usos que se determinen en los *Planes Parciales* serán los mismos que los incluidos en el presente *Plan General*. La aprobación de nuevos tipos requerirá la justificación detallada de la imposibilidad de encuadre en alguno de los previstos en esta *Revisión*. Si se justificase tal necesidad, las nuevas *Ordenanzas* para cada área contendrán:

- Disposiciones generales referentes a:
 - *Estudios de Detalle*
 - Parcelaciones
 - Condiciones para los *Proyectos de Urbanización*
 - Condiciones mínimas de urbanización para la consideración de solar
- Condiciones generales de la edificación:
 - Usos
 - *Alineaciones* y líneas de fachada
 - Parcelación
 - Cierres de parcela
 - Condiciones higiénico sanitarias
 - Condiciones estéticas
- *Ordenanzas* específicas de las zonas.

4. Los *Planes Parciales* contendrán los siguientes servicios urbanos mínimos:

- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Evacuación de aguas residuales.
- Distribución de Energía Eléctrica.
- Alumbrado público.

5. Las *dotaciones de equipamiento* mínimas para los *Planes Parciales* serán las determinadas en el artículo 13.2 del TRLS 76 y en el Anexo al RP.

Artículo 17. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los *Estudios de Detalle* se formularán para:

- Establecer, reajustar o adaptar las *alineaciones* y *rasantes* en el *suelo urbano* o las señaladas en los *Planes Parciales* o *Planes Especiales*.
- Ordenar el aprovechamiento de acuerdo con lo establecido en este *Plan General* o en el planeamiento de desarrollo, y completar, si procede, la red viaria con las *vías interiores* necesarias para dar acceso a los edificios cuya ordenación determine el *Estudio de Detalle*.
- En las áreas designadas al efecto en los *Planes de Gestión* para la finalidad que en la *Ficha de Gestión* correspondiente se señale, y, en todo caso, para ordenar el área de que se trate.

2. En ningún caso se podrán utilizar *Estudios de Detalle* para:

- Aumentar el *aprovechamiento* asignada por el *Plan General* o *Planes Parciales*.
- Disminuir las superficies de *espacios libres* o de *dotaciones de equipamiento* o aumentar la ocupación en planta baja.
- Aumentar la altura máxima asignada por el *Plan General* o cambiar la tipología por otra diferente a la asignada por el *Plan General* o los *Planes Parciales*.

3. Los *Estudios de Detalle* deberán justificar de forma explícita el carácter beneficioso para el interés público si producen los siguientes resultados:

- Aumentar la altura media de la zona a ordenar asignada por el *Plan General*.
- Aumentar las superficies destinadas a aparcamientos.

- Aumentar la utilización del subsuelo.
- Disminuir las distancias de la edificación a linderos.

4. Los *Estudios de Detalle* se ajustarán a lo establecido en los art. 65 y 66 del RP.

Artículo 18. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los *Proyectos de Urbanización* son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica:

- En *suelo urbano*, las determinaciones del *Plan General* o *Planes Especiales* que lo desarrollen.
- En *suelo urbanizable*, las determinaciones de los *Planes Parciales*.
- La ejecución de obras comprendidas en *Planes Especiales* que desarrollen *sistemas generales*.

2. Los *Proyectos de Urbanización* no podrán contener, en ningún caso, determinaciones sobre ordenación o *régimen del suelo* de la edificación ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

3. Las obras a incluir en los correspondientes *Proyectos de Urbanización* serán como mínimo:

- Pavimentación de calzadas, aceras y aparcamiento, redes peatonales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de alumbrado público.

4. Los *Proyectos de Urbanización* contendrán como mínimo los documentos siguientes:

- Copia oficial de los documentos del planeamiento aprobado definitivamente que lleva a la práctica.
- Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el planeamiento. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines motivo de cesión al Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada.
- *Memoria descriptiva* de las características de las obras.
- Plano de situación, planos de proyectos y de detalle.
- *Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-administrativas* de las obras y servicios, en el que deberán figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras.
- *Presupuesto* con sus correspondientes mediciones de obra y *Cuadros de Precios*.

5. Los *Proyectos de Urbanización* se adaptarán a las condiciones de diseño señaladas en el Capítulo V de este *Plan General*, relativo a las *obras de urbanización y movimiento de tierras*.

Artículo 19. PRECISIÓN DE LIMITES

1. Los límites de los ámbitos a desarrollar podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo.
2. Este ajuste podrá hacerse para adecuar los límites a las alineaciones o líneas de edificación vigentes, a las características topográficas del terreno, a los límites parcelarios —ya sean urbanos o no— o a la existencia de arbolado u otros elementos de interés.
3. Sea cual sea la razón del ajuste, en ningún caso podrá representar variaciones de superficie en más o menos de un 2% de la superficie delimitada en los *Planos de Ordenación* a E 1:2 000.

Artículo 20. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS

1. Los planes y proyectos se presentarán suscritos y firmados por técnico competente, y visados por el Colegio Profesional que le corresponda —en todos sus documentos— que serán, como mínimo, los establecidos en la legislación y suficientes para permitir, por facultativo distinto de su autor, su interpretación y la dirección y ejecución de las obras.
2. En los Proyectos de edificación se incluirá plano de situación sobre cartografía de los *Planos de Ordenación del Plan General* —a E 1:2 000 en *suelo urbano* y *suelo urbanizable* y E 1:5 000 en el *suelo no urbanizable*— y plano de parcela a escala mínima 1:500, con situación del edificio.
3. En todos los Proyectos se justificará suficientemente la adaptación, respeto e integración en el entorno de los futuros edificios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en este *Plan General*. La ausencia de justificación, o el incumplimiento de esas disposiciones, dará lugar a la denegación motivada de la licencia municipal.
4. En las actuaciones sobre edificios o elementos a conservar o situados en zonas declaradas de interés histórico, arquitectónico o urbano, se presentará un Estudio Documental —gráfico y escrito— de las condiciones arquitectónicas, tipológicas e históricas del edificio y de su entorno, sin perjuicio de las competencias de la *Comisión para la Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico*. Estos aspectos se desarrollan más ampliamente en el Capítulo relativo a *Intervención en elementos o edificios a conservar*.

RÉGIMEN DEL SUELO, DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES Y DE LOS USOS

Artículo 21. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. En esta *Revisión* del *Plan General* el suelo de todo el término municipal de Castrillón se *clasifica* según las siguientes *clases*:

- *Suelo urbano*. Comprende las áreas urbanas ya transformadas por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación al menos en dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación. Todas las áreas que cumplen tales condiciones se encuentren delimitados en los *Planos de Ordenación*. En esta *Revisión* se clasifican como *suelo urbano* terrenos en los siguientes núcleos de población:
 - Piedras Blancas
 - Salinas
 - Santa María del Mar
 - San Juan de Nieva
 - Arnao–El Pontón
 - Raíces Nuevo
 - Coto Carcedo

- *Suelo urbanizable*. Constituido por los terrenos que en este *Plan General* no se clasifican como *suelo urbano* o *suelo no urbanizable* y se consideran, por tanto, adecuados para ser urbanizados. Se *clasifican* así terrenos en los siguientes núcleos urbanos y zonas:
 - Salinas–Raíces Nuevo
 - Piedras Blancas
 - Santa María del Mar
 - La Lloba

- *Suelo no urbanizable*. Constituido por los terrenos que en este planeamiento se considera necesario preservar por tener valores agrícolas, forestales, ganaderos o por sus riquezas naturales, así como aquellos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano. Comprende como *categorías*, de acuerdo al artículo 2 de la *Ley sobre Edificación y Usos en el Medio Rural* del Principado de Asturias (en adelante, LEU) las siguientes:

- *Suelo no urbanizable de Especial Protección*, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier genero les hagan merecedores de un alto grado de protección.
 - *Suelo no urbanizable de Interés*, compuesto por aquellos terrenos protegibles en función de sus singularidades agrarias o paisajísticas.
 - *Suelo no urbanizable de Costas*, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras
 - *Suelo no urbanizable de Infraestructuras*, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas de transporte.
 - *Núcleo Rural*, como categoría de *suelo no urbanizable* objeto de ocupación residencial.
 - *Suelo no urbanizable Genérico*, que es aquel que por su naturaleza y situación no resulta incluíble en alguna de las restantes categorías del *suelo no urbanizable*.
- *Sistemas generales*. Los *sistemas generales* en este *Plan General* participan en cierto modo de la indefinición permitida en la legislación urbanística, ya que pueden mantenerse al margen de la *clasificación del suelo*, sin perjuicio de que los de nueva creación se adscriban al desarrollo del *suelo urbanizable*. En algunos casos, en este *Plan General* se han clasificado como *suelo urbano* (integrando el *Sistema General de Espacios Libres*) y en otros casos, como *suelo no urbanizable de Infraestructuras* (trazado futuro de la autovía o trazado de carreteras o del ferrocarril). En cualquier caso, y con independencia de como estén clasificados gráficamente, la condición de *sistema general* podrá ser apreciada a los efectos pertinentes.

Artículo 22. SOLAR

1. Tendrán la condición de *solar* (artículo 82 del TRLS 76) las superficies de *suelo urbano* que en este *Plan General* se consideran aptas para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en estas *Normas Urbanísticas*.
- que la vía a la que den frente tenga la calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentadas (al menos en el tramo frente a la parcela), o que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.
- tener señaladas alineaciones y rasantes en los *Planos de Ordenación*.
- Las que se señalen expresamente en algunos casos en este *Plan General*, en el planeamiento que lo desarrolle o en el contenido de las fichas de las *unidades de actuación*.

2. Además de cumplir las condiciones anteriores deberán haber resuelto todas las obligaciones derivadas de su gestión urbanística, si las hubiere, esto es haber formalizado las *cesiones obligatorias* y finalizado la *reparcelación* —o *normalización*, en su caso— que se refieren a adecuar su delimitación a lo establecido en este *Plan General* o planeamiento de desarrollo.

Artículo 23. AFECCIONES SECTORIALES

1. En el Concejo de Castrillón son de aplicación algunas legislaciones sectoriales que contienen determinaciones que afectan a los terrenos, edificios y usos que en ellos se puedan desarrollar.

2. Estas determinaciones son de aplicación con independencia de que se recojan o no en este planeamiento y, el único fin al reunir las aquí, es recopilar en un único documento la totalidad de limitaciones a la implantación de usos en el territorio.

3. Las principales afecciones se derivan de la siguiente legislación:

- *Ley de Carreteras* (ley 25/88 de julio), *Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres* (ley 16/87 de 30 de julio y Reglamento, R.D. 1211/90, de 28 de setiembre) y *Ley de Ordenación y Defensa de las carreteras del Principado de Asturias* (ley 13 /86 de 28 de noviembre).
- *Ley de Costas* (ley 22/88, de 28 de julio) y *Directrices subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera* (decreto 107/93 de 16 de diciembre del Principado de Asturias).
- *Ley de Puertos* (ley 27/92, de 24 de noviembre)
- *Ley de Aguas* (ley 29/85) y *Reglamento del Dominio Público Hidráulico* (R.D. 849/1986).
- *Ley de Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*, (ley 4/89 de 27 de marzo), *Ley de Protección de los espacios naturales* (ley 5/91 de 5 de abril del Principado de Asturias), *Directrices regionales de Ordenación del Territorio* (en adelante DROT, decreto 11/91 de 24 de enero) y *Plan de Ordenación de los recursos naturales del Principado de Asturias* (decreto 38/94 de 19 de mayo).
- *Ley de Montes* (8 de junio de 1957) y su *Reglamento* (22 febrero de 1962) y *Ley de Ordenación Agraria y desarrollo rural del Principado de Asturias* (Ley 4/89) .
- *Ley del Patrimonio Histórico Español* (ley 13/85 de 25 de junio)
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, que *regula las servidumbres aeronáuticas* desarrollando la *Ley de Aeropuertos* de 1940 y el Decreto 584/72 de *Navegación Aérea*.

4. En este *Plan General* se recogen tales determinaciones y afecciones de distintas maneras, dependiendo de su naturaleza: las servidumbres de las carreteras y ferrocarriles se representan gráficamente en los *Planos de Ordenación* y se recogen en la parte normativa; las servidumbres de la zona costera también se representan gráficamente y la regulación de los usos admisibles en dichas zonas se desarrolla en el Capítulo del *suelo no urbanizable de Costas*. Las limitaciones señaladas en el artículo 390 para la zona afectada por la *servidumbre de protección*, en el *suelo no urbanizable de Costas* son extensivas a la *servidumbre de protección* de los 20 m en los suelos urbanos. El *Sistema General Portuario* se recoge gráficamente; las afecciones que afectan a la protección del patrimonio se articulan en la *Ordenanza de Intervención en edificios o elementos a conservar*, y, el resto, en distintos apartados de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 24. FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

1. La ejecución de este *Plan General* —y del planeamiento que lo desarrolle— requerirá la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En *suelo urbano* será suficiente la aprobación de este *Plan General*, salvo que se posponga la ordenación al desarrollo de otro instrumento de planeamiento (*Plan Especial o Estudio de Detalle*).

3. En *suelo urbanizable* requerirá la aprobación previa del *Plan Parcial* del sector correspondiente, sin perjuicio de los *usos y obras provisionales* que puedan autorizarse conforme al artículo 17 de la LS 98 y 58.2 del TRLS 76.

4. La ejecución de los *sistemas generales* se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación de *Planes Especiales*.

Artículo 25. EJECUCIÓN POR POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. La ejecución de este *Plan General* se realizará siempre por *unidades de actuación* o por *polígonos* completos, salvo cuando se trate de la ejecución de *sistemas generales* o de *actuaciones aisladas en el suelo urbano* (artículo 36 del *Reglamento de Gestión Urbanística*, en adelante, RGU).

2. Para la ejecución del *suelo urbanizable* se delimitarán *polígonos* respetando los siguientes requisitos (artículo 117.2 del TRLS 76):

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

3. En este Plan General no se delimitan los *polígonos* en *suelo urbanizable*, que deberán realizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 118.1 del TR76 o en el momento de la aprobación de los *Planes Parciales* del sector.

4. No podrán aprobarse delimitaciones poligonales en un mismo sector del *suelo urbanizable* cuyas diferencias de *aprovechamiento* entre sí con relación al *aprovechamiento del sector* sea superior al 15 por 100.

5. En *suelo urbano* la ejecución se realizará por *unidades de actuación* que se delimitarán de forma que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (artículo 118.3 del TRLS 76).

6. En este *Plan General* se delimitan *unidades de actuación* en distintos núcleos de población y podrán ser delimitadas nuevas *unidades de actuación* en su desarrollo, siguiendo el procedimiento establecido en los art. 118.1 del TRLS 76 y 36 del RGU.

7. La delimitación de *unidades de actuación* o la *modificación* de las existentes se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de *aprobación inicial e información pública* durante quince días (artículo 118.1 del TRLS 76).

8. No se podrán delimitar *polígonos* o *unidades de actuación* inmediatos a *terrenos a cesión obligatoria y gratuita* sin incluir en las referidas *unidades* la parte correspondiente de los indicados terrenos (artículo 36.3 del RGU).

Artículo 26. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Las *unidades de actuación* se desarrollarán por el *sistema de actuación* establecido en la correspondiente *Ficha de Gestión*. La modificación de dicho *sistema de actuación* se tramitará de acuerdo al procedimiento de *modificación* de las *unidades de actuación* (artículo 118.2 del TRLS 76).

2. Los *sistemas de actuación* serán los establecidos en la legislación urbanística: *compensación, cooperación o expropiación* (artículo 119 del TRLS 76).

3. El desarrollo de los *sistemas de actuación* se hará conforme a lo establecido en el Capítulo 2º del Título III del TRLS 76 y en el *Reglamento de Gestión Urbanística*.

Artículo 27. CESIONES OBLIGATORIAS

1. Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las *cesiones gratuitas* que establece la legislación urbanística para cada una de las *clases de suelo* en los términos que resulten de este *Plan General* y del planeamiento que lo desarrolle.

2. Las *cesiones obligatorias y gratuitas* en *suelo urbano* se harán en favor del Municipio y serán las siguientes (artículo 14.2 de la LS 98):

- todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que en este Plan General se incluyan en dicho ámbito.
- el suelo correspondiente al diez por ciento del *aprovechamiento* del correspondiente ámbito.

3. En *suelo urbanizable* las *cesiones obligatorias y gratuitas* se harán en favor de la Administración y serán las siguientes (artículo 18 de la LS 98):

- todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que en este Plan General incluya o adscriba a dicho ámbito.
- el suelo correspondiente al 10 % del *aprovechamiento* del sector o ámbito correspondiente.

Artículo 28. ÁREAS DE URBANIZACIÓN A COMPLETAR

1. En este Plan General se delimitan aquellas áreas de suelo urbano consolidado por la urbanización que deben completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 98. Todo ello sin perjuicio de que en un futuro se puedan delimitar nuevas áreas a estos mismos fines en suelos donde no sea preciso delimitar *unidades de actuación*, podrán determinarse ámbitos para el reparto de los costes de urbanización

2. El ámbito de ejecución podrá ser menor al del *área de urbanización a completar* delimitada en que se encuentre.

3. Los criterios conforme a los cuales habrán de establecerse las cuotas de urbanización, que preferentemente serán los del valor del suelo (fijado según el artículo 28 de la LS 98), sin perjuicio de que puedan determinarse otros cuando

las circunstancias particulares así lo aconsejen. Se podrán reintegrar o valorar a estos efectos los costes de urbanización ya sufragados por anticipado.

4. Cuando en el *área de urbanización a completar* sea necesaria la adquisición de terrenos para completar algún viario, podrá hacerse por alguno de los siguientes procedimientos:

- Acuerdo de cesión voluntaria, valorando los terrenos a efectos de determinar el coste total de la urbanización.
- Expropiación como actuación aislada (artículo 197 y 198 del RGU)
- Normalización de fincas cuando la cesión no sea superior al 15 % del valor de la finca (artículo 117 y siguiente del RGU).
- Reparcelación económica cuando se encuentre edificado conforme al Plan más del 50% de la superficie edificable del ámbito de ejecución (artículo 116 del RGU)

En los procedimientos de equidistribución de las cesiones necesarias para la regulación viaria podrán ponderarse las que ya hubieran sido aportadas por anticipado.

5. En este Plan General se delimitan *áreas de urbanización a completar* en los núcleos de Santa María del mar, Piedras Blancas y Salinas. Se representan gráficamente en la correspondiente serie de planos.

Artículo 29. PARCELAS INDIVISIBLES

1. Serán indivisibles las parcelas en que se den algunos de los supuestos del artículo 95 del TRLS 76. La inscripción en el Registro de Propiedad de divisiones en contra de lo dispuesto en este *Plan General*, carecerá de validez a efectos urbanísticos y será considerada como propiedad única.

2. Al conceder la *licencia de parcelación* se cuidará el que las parcelas no tengan diferente relación de *aprovechamiento*, salvo que los solicitantes renuncien expresamente a un posterior reparto; esta renuncia será condición expresa debiendo hacerse constar en la escritura de división.

3. Las parcelaciones en el *suelo no urbanizable* se regirán según lo establecido en las *Normas Urbanísticas* de este Plan general para dicha clase de suelo.

Artículo 30. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

1. Los *aprovechamientos urbanísticos determinados en este Plan* —previo el cumplimiento de los deberes legales establecidos en la legislación urbanística—, son los siguientes:

- en *suelo urbanizable*, el 90% del *aprovechamiento medio* del sector o ámbito correspondiente antes indicado..
- en *suelo urbano* incluido en *unidad de actuación* el 90% del *aprovechamiento medio* resultante en dicha *unidad de actuación*.
- en *suelo urbano* no incluido en *unidad de actuación* el permitido por este *Plan General*.

2. La asignación de *aprovechamientos* se hará del siguiente modo:

- en *suelo urbano* no incluido en una *unidad de actuación* se hace mediante reglas generales escritas —referidas siempre a parcelas netas— y representación gráfica (*Planos de Ordenación*), pudiendo resultar desiguales para las diferentes parcelas sin que sea causa de reparcelación.

- en *suelo urbano* incluido en *unidad de actuación* la asignación de *aprovechamiento* se refiere a las parcelas brutas —superficie original previa a las cesiones derivadas del planeamiento que se ejecute. La representación gráfica de la ordenación tiene por objeto señalar la pertenencia de las parcelas (o de sus diferentes partes) a una zona concreta de la *calificación*, pero no tiene el valor de asignación de diferente *aprovechamiento*; éste se concreta en los siguientes extremos:
 - la *calificación* determina la pertenencia de los terrenos a una zona concreta.
 - los *Planos de Ordenación y Gestión* determinan la pertenencia de los terrenos a una *unidad de actuación* concreta, con proporciones específicas de terrenos de cesión obligatoria.
 - las *Ordenanzas* atribuyen unos *aprovechamientos* a las parcelas resultantes de la ordenación.
 - la asignación de *aprovechamiento* es uniforme para todos los terrenos situados en la misma unidad, y se obtiene repartiendo el *aprovechamiento* total correspondiente a las parcelas netas entre la superficie total bruta situada en la unidad.
 - no se establece expresamente derecho a reparto de *aprovechamiento* entre diferentes *unidades de actuación*.

Artículo 31. PLAZOS

1. La asignación de *aprovechamientos* tiene el carácter expreso de sujeta a plazo, de acuerdo al artículo 154 del TRLS 76.
2. El plazo para la conversión de parcelas de *suelo urbano* en *solares* será el fijado en este *Plan General*, en el *Programa de Actuación* o en su defecto, en la vigente legislación urbanística (artículo 154 del TRLS 76).
3. El Ayuntamiento podrá, mediante acuerdo expreso, prorrogar los plazos de edificación de los solares si así lo aconsejan las circunstancias económicas generales o las específicas del sector de la construcción.

Sección I

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 32. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por este Plan General con arreglo a la clasificación urbanística de los predios (artículo 2 de la LS 98).
2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en este Plan general no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (artículo 2.2 de la LS 98).
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este *Plan General*, en el planeamiento de desarrollo o de la legislación urbanística (art. 178.3 del TRLS 76).

Artículo 33. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de *solares* y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística, este Plan General o planeamiento de desarrollo (artículo 13 de la LS 98).
2. Los propietarios de terrenos en *suelo urbano consolidado por la urbanización* deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de *solar*, y edificarlos en plazo si se encontrarán en ámbitos para los que así se haya establecido en este *Plan General* y de conformidad con él (artículo 14.1 de la LS 98).
3. Los propietarios de terrenos de *suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada* deberán asumir los siguientes deberes (artículo 14.2 de la LS 98):
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en que sus terrenos resulten incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que este Plan General o planeamiento de desarrollo incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este Plan General o planeamiento de desarrollo.

Artículo 34. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios de suelo clasificado como *urbanizable* tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística (art. 15 de la LS 98).

2. La transformación del suelo clasificado como *urbanizable* comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes (artículo 18 de la LS 98):

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los *sistemas generales* que este Plan General incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los *sistemas generales* exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este *Plan General*.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del *aprovechamiento del sector* o ámbito correspondiente, fijado a tal efecto por el Plan en desarrollo de la normativa específica aplicable, conforme a lo dispuesto a la Disposición Transitoria tercera de la LS 98.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este *Plan General* o planeamiento de desarrollo.

Artículo 35. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Los propietarios del suelo clasificado como *no urbanizable* tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que establezcan las leyes y este *Plan General* (artículo 20.1 de la LS 98).

2. En el *suelo no urbanizable* quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamiento de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza (artículo 20.1 de la LS 98).

Sección II

DEBERES GENERALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 36. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con lo establecido en este *Plan General* (artículo 19 de la LS 98).
2. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de *seguridad, salubridad y ornato público*.
3. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y normas sobre rehabilitación urbana.

Artículo 37. EL DEBER DE CONSERVAR

1. La vigilancia y el control del *deber de conservar* las edificaciones corresponden al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.
2. El procedimiento para exigir el *deber de conservar* podrá iniciarse de oficio o a instancias de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento (artículo 181.2 del TRLS 76). El alcance del deber de conservación —en los aspectos de seguridad, salubridad, y ornato— será el determinado en estas *Normas Urbanísticas*.
3. Formulada la denuncia de incumplimiento del *deber de conservación*, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:
 - descripción de los daños denunciados y cuántos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las posibles causas de los mismos.
 - relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - determinación del carácter de urgencia de la ejecución de las obras, si así lo estiman, y sino, del plazo para su comienzo.

Artículo 38. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera pertinente, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en dicho informe, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en casos de urgencia y peligro.
2. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin

haberse llevado a cabo lo ordenado se ejecutará a su costa por los servicios municipales o empresa a la que se adjudique, en ejercicio de la acción sustitutoria y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 98 de la *Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* (en adelante LRJAP).

3. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la *Ley de Arrendamientos Urbanos*.

Artículo 39. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA

1. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia al artículo anterior (con expresión de los recursos pertinentes) y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos emitirán un nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

2. En caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el *Proyecto de Ejecución*.

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

4. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la LRJAP, que se considerara efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

5. Este decreto se notificará al interesado señalando los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio (artículo 96 de la LRJAP).

6. Se procederá asimismo a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del *Reglamento de Disciplina Urbanística* (en adelante, RDU).

Artículo 40. SUPUESTOS DE RIESGO INMINENTE

1. Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exigiera, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.

2. En casos de urgencia —debidamente razonada en el informe técnico— las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado designando el técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuya dirección se llevará por el técnico designado por la propiedad; o por el Ayuntamiento, si la ejecución fuese sustitutoria.

Artículo 41. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se entenderán incluidos en el deber de conservación los siguientes aspectos:

- **Urbanizaciones.** El propietario de cada parcela será responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento; en urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos de la urbanización.

Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las de iniciativa particular. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento la conservación, mantenimiento y puesta en funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora.

- **Construcciones.** Contempla dos situaciones:
 - a. El mantenimiento de las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato públicos, incluyendo aquellas obras necesarias para garantizar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
 - b. Las obras que sin exceder en su coste el 50% del valor del inmueble—determinado conforme al procedimiento establecido en este *Plan General*—repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones originales de seguridad y salubridad (reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de las condiciones básicas de uso) e igualmente, aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas definidas en el este *Plan General*.
- **Carteles, vallas publicitarias e instalaciones provisionales** de cualquier naturaleza. Deberán mantenerse en condiciones de seguridad y ornato semejantes a las construcciones

2. El deber de conservación se concreta en los siguientes aspectos:

- **Condiciones de seguridad.** Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso de agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que cumplan su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que lesionen la cimentación. Deberán conservarse los revestimientos de fachada, cerramientos y cobertura, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- **Condiciones de salubridad.** Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, de las instalaciones sanitarias y de las condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas. El edificio y los espacios libres se mantendrán con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. También se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- **Condiciones de ornato.** Se desarrollarán en el artículo siguiente.

Artículo 42. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN EN ASPECTOS DE ORNATO

- 1. Obras de carácter ordinario.** Comprenderán las obras que se encuentren incluidas en los límites del deber de conservación que corresponde a la

propiedad (artículo 245 del TRLS 92). Se considerarán obras de carácter ordinario en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales y escaleras, contengan o no elementos de interés y se trate o no de edificios catalogados:

- Revocos enfoscados y pinturas en paramentos verticales.
- Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos, como cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.
- Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de locales comerciales, siempre que estuvieran adaptados a las características y composición del edificio; y las referentes a portales y escaleras, aún cuando se trate de elementos catalogados.
- Eliminación de elementos disonantes, en locales comerciales o plantas altas, cuando son condicionamiento de las *obras de reforma*.

2. Obras de carácter extraordinario. Incluirán las obras cuya ejecución exceda de los límites del deber de conservación y que afecten a elementos arquitectónicos o decorativos catalogados. Se considerarán específicamente en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales o escaleras que contengan elementos de interés, como obras de carácter extraordinario:

- Revocos de características especiales u otros tratamientos de acabados especiales en paramentos verticales.
- Obras de restauración o reposición de elementos decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro.
- Obras de restitución de la composición originaria de fachadas motivadas, bien por órdenes de ejecución tendentes a recuperar la apariencia de zonas o elementos individuales, bien por estar incluidas en proyectos de obras que a juicio del ayuntamiento tengan carácter de rehabilitación.
- En edificios catalogados, las obras encaminadas a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores de la edificación distintos de los portales y escaleras.

3. El Ayuntamiento, con medios propios o canalizando ayudas de otras Administraciones, sufragará la diferencia de coste entre las obras de carácter extraordinario y las que serían de carácter ordinario para los mismos elementos edificio.

4. Las obras incluidas en el deber de conservación del ornato público estarán sujetas a licencia, pero exentas del pago de tasas.

Artículo 43. CENSO DE EDIFICIOS CON DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN

1. El Ayuntamiento elaborará, con carácter preventivo, un Censo de edificios con deficiencias de conservación y mantendrá un seguimiento de su estado con el fin de ordenar la realización de las obras correspondientes antes de que el deterioro dé lugar a que se alcance el estado ruinoso.

2. El Censo de edificios se iniciará de oficio, realizando los estudios y fichas correspondientes, primero, a los edificios que se consideren en mal estado — mediante una inspección general— y a continuación a los que se encuentren en estado regular. Todos los edificios incluidos en el Catálogo deberán ser inspeccionados, y reseñado su estado de conservación.

Sección III
RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES
Y USOS CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 44. CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. La *calificación de fuera de ordenación* (artículo 60 del TRLS 76) no se aplicará con generalidad a los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de esta *Revisión* del Plan General, salvo si comprometen la ejecución de este *Plan General*.

2. Serán causas que motiven la *calificación de fuera de ordenación* las siguientes:

- afectación por calificaciones de espacio libre o instalaciones de equipamiento.
- afectación por trazado de un vial, incompatible con la edificación de que se trate.
- que las edificaciones impidan la realización de edificaciones nuevas acordes con el *Plan General*, bien sea porque el planeamiento imponga la edificación conjunta de varias parcelas, o bien por exigencias del proceso de reparcelación.

3. No será motivo de *calificación de fuera de ordenación* —a los efectos del artículo 60 del TRLS 76— no ajustarse a las determinaciones establecidas para las obras de nueva planta, relativas a alturas totales e interiores, a condiciones higiénicas, a retranqueos a linderos, a *aprovechamiento* o cualquier otra cuyo objeto sea la regulación de nuevas construcciones.

4. En la *calificación de fuera de ordenación* quedará previstas la gestión y programación necesaria para la desaparición del elemento de que se trate y evaluando sus consecuencias. En esta *Revisión* se representan gráficamente las situaciones de *fuera de ordenación*.

5. La *calificación de fuera de ordenación*, en relación con los usos, podrá ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Deberá diferenciarse el que un uso no pueda autorizarse en instalaciones nuevas y que el mismo quede fuera de ordenación, ya que esta *calificación de fuera de ordenación* deberá ser expresa y contener plazos razonables que permitan el cese, desaparición, o traslado de la actividad.

Artículo 45. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. La *calificación de fuera de ordenación* supondrá que no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble (artículo 60 del TRLS 76). Tendrán esta consideración las siguientes obras:

- Las *obras de conservación y mantenimiento* y las *obras de reforma menor* exteriores, que serán admisibles.
- Las encaminadas a eliminar las causas que provocaron la *calificación de fuera de ordenación*, cuando éstas sean subsanables.
- Las *obras de consolidación* cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en un plazo de 15 años. Esta excepción no es aplicable a los usos *calificación de fuera de ordenación*.

2. Cuando la disconformidad con este *Plan General* no impida la edificación en el mismo *solar* que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con arreglo a las *Ordenanzas* de aplicación. En este supuesto, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos dispuestos en la Disposición Adicional Cuarta del TRLS 92.



ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 46. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los propietarios y moradores y salvo inminente peligro que lo impidiera (artículo 183 del TRLS 76).

2. El procedimiento de declaración de estado ruinoso de una edificación se desarrollará conforme a lo establecido en el *Reglamento de Disciplina Urbanística* (en adelante, RDU).

3. La declaración de estado ruinoso de una edificación o de parte de la misma supondrá para el propietario la obligación de demoler, parcial o totalmente, la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del *deber de conservación*.

Artículo 47. DESALOJO DE LOS OCUPANTES

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que se proceda a la declaración de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el mencionado artículo 183.4 del TRLS 76, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

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

Artículo 48. RESPONSABILIDADES

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de su conservación que les corresponden.

2. Los límites al deber de conservación marcan el alcance de los costos que los propietarios de los inmuebles deben afrontar para conservar los edificios. La aportación económica de la Administración para hacer frente a los costos que superen dichos límites no implicará en modo alguno que se haga cargo de las responsabilidades inherentes a la propiedad y sus efectos sobre terceros (al deber de conservar sucede, en supuestos de ruina, el de derribar con las necesarias garantías de seguridad).

Artículo 49. SUPUESTOS DE RUINA

1. Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones —artículo 183.2 del TRLS 76— en los siguientes supuestos:

- cuando el daño no sea reparabile técnicamente por los medios normales.
- cuando el coste de la reparación sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- cuando circunstancias urbanísticas aconsejen la demolición.

2. La simple disconformidad con este *Plan General* o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que así haya sido establecido expresamente con la *calificación de fuera de ordenación*.

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

Artículo 50. COSTE DE LAS OBRAS NECESARIAS DE REPARACIÓN

1. Se consideran obras de reparación —a efectos de lo dispuesto en el artículo 183 del TRLS 76— las que tienen por objeto reponer el edificio a sus condiciones originales de seguridad y salubridad y, en general, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a la estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de las obras de reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios que figuran en el *Cuadro Básico de Precios de Edificación de la Fundación para Estudios sobre Calidad de la Edificación*, o, en su defecto, los que fuesen habituales en el mercado.

3. La determinación del valor actual de la edificación se hará a partir de los valores catastrales, obtenido de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 12 del Real Decreto 1020/93 por el que se aprueban *las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*.

Si se hubiera determinado ya el valor catastral individual del edificio en la Ponencia de Valores del municipio este será el valor que deba de utilizarse, debidamente actualizado. El *valor de reposición*, minorado en razón de la depreciación que por su edad y uso haya sufrido la edificación, según la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r \times H \times I$$

- con V_a Valor actual de la edificación
- V_r Valor de reposición, que se calculará según la Norma 12 del RD 1020/93 añadiendo a los precios de ejecución los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.
- H Coeficiente de depreciación por la edad, que se calculará mediante la fórmula
- $$H = [1 - 1,5 \cdot (d / u \cdot c \cdot 100)]^t$$
- u Coeficiente que depende del uso predominante del edificio, que toma los siguientes valores:
- | | |
|------|--|
| 1,00 | Residencial, oficinas y edificios singulares |
|------|--|

	0,90	Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso
	0,80	Fábricas y espectáculos (incluso deportivos)
c	Coeficiente que depende de la calidad constructiva y que toma los siguientes valores	
	1,20	Categorías 1 y 2
	1,00	Categorías 3, 4, 5 y 6
	0,80	Categorías 7, 8 y 9
t	Nº de años completos transcurridos desde la construcción o rehabilitación integral de la edificación.	
l	Coeficiente de estado de conservación	
	Normal	construcciones que, a pesar de su edad, no necesitan reparaciones importantes 1,00
	Regular	construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad 0,85
	Deficiente	construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad 0,50
	Ruinoso	construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina 0,00

Artículo 51. BIENES CATALOGADOS

1. Los *bienes catalogados* en este *Plan General*, los declarados *Monumento Histórico-Artístico*, y los que estén en trámite de conseguir tal declaración, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso si se trata de un *supuesto de ruina inminente*, es decir, en uno de los supuestos del artículo 26 del RDU. En los restantes casos, y aun cuando se cumpliesen los requisitos de los artículos anteriores, los edificios deberán ser reparados.

2. Los propietarios podrán recabar para conservar los *bienes catalogados* la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en las condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del *deber de conservación*.

Sección V
SERVIDUMBRES

Artículo 52. SERVIDUMBRES

1. Se podrán establecer, conforme al artículo 68 del TRLS 76, y dentro de los fines y objetivos de este *Plan General*, una serie de servidumbres entre distintos predios con el fin de mejorar las condiciones higiénicas, el aspecto estético, o las condiciones de utilización de la edificación.
2. Dado que la constitución de servidumbres supone la existencia de un predio dominante —beneficiado por la servidumbre creada— y de uno sirviente, el propietario del primero estará obligado a indemnizar al del segundo en la proporción que se determine por la valoración de la limitación realmente creada, de acuerdo con la legislación vigente.
3. Sea o no tramitada de modo formal la constitución de la servidumbre, su imposición está prevista como objeto de expropiación forzosa, y podrá ser enervada de acuerdo con los mecanismos de la legislación aplicable.

Artículo 53. SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

1. Se establece con carácter general la *servidumbre de luces y vistas* en *suelo urbano* en aquellos casos en que la aplicación de este *Plan General* consolide una altura diferente entre edificios adosados mayor de 3 m (no es preciso que se mantengan en todo el lindero los 3 m, sino sólo que se guarden donde se abran los huecos, y siempre que la cubierta del edificio más bajo sea definitiva y no pueda elevarse conforme a este *Plan General*).
2. El predio dominante será el de mayor altura y podrá abrir huecos de luces y vistas en los muros adosados a lindero o que miren sobre éste, sin cumplir la distancia para su apertura sin crear servidumbre; si el edificio más bajo pudiera elevarse o si se tratase de un *solar* —manteniendo el gálibo de cubierta autorizable la distancia requerida— la servidumbre se hará efectiva por encima de dicho gálibo.
3. Se constituirá esta *servidumbre* para abrir huecos al patio de manzana siempre que las edificaciones del predio sirviente ocupen zonas situadas en el patio de manzana según el *Plan General*; también se constituirá cuando el predio sirviente que ocupe el patio de manzana no tenga edificaciones, debiendo guardar distancias en altura en relación con la edificación de patio de manzana que las *Ordenanzas* permitan. En esta *servidumbre* se suprime la limitación obligatoria del uso de vuelo, establecida con carácter general.
4. Esta *servidumbre* podrá hacerse efectiva aún cuando en el supuesto de sustitución la nueva edificación hubiera de tener menor altura. En este caso, la servidumbre quedaría extinguida para el nuevo edificio.
5. No se aplicará esta *servidumbre* si la presunta sirviente, en función de su ordenación, esté obligada a quedar retranqueada y sin adosamiento alguno ni, tampoco, si la que no está adosada puede estarlo posteriormente. En ambos

casos el edificio adosado estará obligado a decorar como fachada ciega el muro situado en lindero.

Tampoco se aplicará *servidumbre de luces y vistas* de la aquí creada cuando la finca potencialmente sirviente se destine a vivienda o viviendas unifamiliares, ya sea por *calificación* o porque las edificaciones tengan tal carácter, aun cuando la ordenación establezca otra cosa.

6. Todo ello previo el cumplimiento de las condiciones y atribuciones a que hacen referencia los artículos 580 a 585 del Código Civil.

Artículo 54. APERTURA DE HUECOS

1. Si se estableciese *servidumbre de luces y vistas*, la apertura de huecos estará acompañada obligatoriamente por el tratamiento como fachada de los muros del edificio dominante que emerjan sobre las edificaciones colindantes.

2. Los huecos abiertos distarán, desde la línea del umbral o alféizar hasta la cubierta del edificio más bajo (en cualquier punto), al menos 1,5 m, si la cubierta no fuera practicable, y 2 m si lo fuera. La *servidumbre* creada no dará derecho a utilización alguna sobre el vuelo del sirviente, salvo resaltos y aleros, y se garantizará instalando en los nuevos huecos rejillas o mallas que impidan asomarse o arrojar objetos sobre el predio sirviente.

3. La apertura de huecos y decoración de fachada implica la posibilidad de efectuar recrecidos o molduras sobre el muro —en vuelo sobre la propiedad sirviente— con un resalto máximo de 15 cm y disponer aleros de coronación, con un vuelo no máximo de 50 cm. Los nuevos aleros no podrán verter aguas sobre el predio sirviente.

4. La propiedad sirviente estará obligada, en caso de apertura de huecos, a permitir el establecimiento de andamios sobre el vuelo de su propiedad para la ejecución de las obras y la dominante a restituir las condiciones originales de la sirviente en caso de producir cualquier daño o desperfecto por causa de las obras.

5. Todo ello previo el cumplimiento de las condiciones y atribuciones a que hacen referencia los artículos 580 a 585 del Código Civil.

Artículo 55. SERVIDUMBRE DE PASO

1. Las *servidumbres de paso* existentes, salvo que se establezca lo contrario, se mantendrán al aplicarse este *Plan General*.

2. Si existiesen parcelas sin frente a vía pública, se mantendrán o crearán *servidumbres de paso*, a través de otra u otras. La parcela o parcelas obligadas a ceder la *servidumbre* serán:

- las que procediendo de la misma finca original por división, den paso a la vía pública.
- si no procede de división, aquélla o aquéllas parcelas por las que se acceda normalmente, es decir, aquéllas en las que ya se disfrute de *servidumbre*.
- si no cuenta con *servidumbre de acceso*, es decir, si el planeamiento fuera el que hubiera desprovisto de acceso a la finca interior, a través de la parcela o parcelas por la que se obtenga el camino más corto.

3. Todo ello de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 564 y ss. del Código Civil.

Artículo 56. USOS PÚBLICOS

El régimen al que quedan sometidos los terrenos e inmuebles clasificados como de uso público en este *Plan General* y su desarrollo subsiguiente es el de no ser transformados a usos privados, admitiéndose en ellos solo cambios de uso entre de los de tipo público y en las condiciones que se establecen en las Ordenanzas.

Capítulo IV
CONDICIONES GENERALES
PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 57. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a licencia previa, según lo previsto en el artículo 178 del TRLS 76 y artículo 1 del RDU, los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 del TRLS 76.
- Las obras de instalación de servicios públicos
- Las parcelaciones de terreno, incluidas las urbanísticas
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un *Proyecto de Urbanización* o de Edificación aprobado o autorizado, en cuyo caso deberán adecuarse exactamente a lo previsto en ellos.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 del TRLS 76.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones.
- La demolición de las construcciones, salvo en casos declarados de ruina inminente.
- Las actividades subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La tala, quema o destrucción por cualquier medio de árboles integrados en masa arbórea.

- La colocación de rótulos o carteles publicitarios, estén o no vinculados a edificaciones.
- La construcción de cierres de fincas exceptuados los vegetales.
- Las obras de instalaciones de servicios públicos, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica.
- La instalación de depósitos de materiales, incluidos los depósitos de automóviles.
- Edificaciones y construcciones prefabricadas
- Demolición o traslado de hórreos y paneras
- Explotaciones extractivas
- Apertura de travesías, calles y aparcamientos.
- Vertido de aguas residuales.
- Y, en general, aquellos actos que se señalen en esta *Revisión del Plan General*.

Artículo 58. CONTENIDO DE LA LICENCIA

1. En el acto de concesión de la licencia ha de entenderse implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de los planes y normas urbanísticas vigentes, no pudiendo ampararse en el silencio o insuficiencia de la licencia para vulnerar disposiciones legales, *Normas Urbanísticas* u *Ordenanzas*. En este caso, el propietario, constructor o técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

2. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que deba sujetarse, que serán decididos libremente por la Alcaldía en atención a los intereses públicos de todo orden que pudieran verse afectados, respetando siempre las determinaciones del *Plan General* y de la restante normativa de aplicación.

3. En la licencia se explicitará la correspondiente *cláusula de caducidad*.

4. La licencia irá acompañada, como expresión de su contenido, de un ejemplar del *Proyecto* aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento.

Sección I
PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN
Y EFECTOS DE LAS LICENCIAS

Artículo 59. PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN

1. Las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo al procedimiento del artículo 9 del *Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales* (de 17 de junio de 1955) y al artículo 70 de la LRJAP).
2. Las *licencias* habrán de concederse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con la excepción de las *licencias* para el ejercicio de actividades profesionales, parcelaciones, *obras menores* y apertura de pequeños establecimientos, para las que el plazo será de solo un mes computado de idéntico modo.
3. El plazo para conceder la *licencia* quedará en suspenso en los siguientes casos:
 - Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables, durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento para su subsanación hasta que el interesado lo haga. Este período será de diez días (artículo 71 de la LRJAP) y en él se indicará que si no lo hiciera se tendrá por desistido de su petición y se archivará el expediente.
 - Durante el período de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que el Ayuntamiento le haga para que complete datos o aporte documentos, que deberán ser solicitados en un acto único, no pudiendo pedir ninguna otra información complementaria.
 - Durante el período que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan y su efectiva constitución por el interesado.
 - Durante el período que transcurran desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por licencia, con carácter de depósito previo y su pago por el interesado.

Artículo 60. SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Si transcurriesen los plazos señalados en el artículo anterior —con las suspensiones del cómputo de plazos si las hubiera— sin que se notificase resolución expresa, el peticionario podrá acudir a la *Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias* (en adelante, CUOTA) y si en el plazo de un mes no se le notificará acuerdo expreso, quedará otorgada la *licencia por silencio administrativo*.
2. Se exceptuarán del caso anterior, los siguientes supuestos:
 - *Licencias* relativas a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales en las que, si no se notifica resolución expresa, se entenderá denegada la licencia.

- *Licencias* relativas a *obras menores* y aperturas de toda clase de establecimientos en las que si no se notifica resolución expresa, se entenderá concedida la licencia.

3. En ningún caso se entenderá adquirida por *silencio administrativo* facultad alguna en contra de las prescripciones de este *Plan General*, de las *Ordenanzas*, *Planes* y *Proyectos* que lo desarrollen o de la Ley del Suelo y demás textos legales urbanísticos

Artículo 61. PRÓRROGA DEL PLAZO DE LA LICENCIA

1. Podrán acordarse las siguientes *prórrogas* del plazo de las *licencias*:

- Por causa justificada, y por una sola vez, un nuevo plazo de seis meses si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento —o desde la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas.
- Una única *prórroga* de tres meses, si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas por causa justificada durante más de tres meses
- Una *prórroga* definitiva por plazo adecuado, no superior a seis meses, de no haberse prorrogado con anterioridad y habiéndose alcanzado la última fase de las obras.

2. Las *prórrogas* deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

Artículo 62. CADUCIDAD DE LICENCIAS

1. Las *licencias* se declararán *caducadas* a todos los efectos en los siguientes casos:

- Si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el Proyecto aprobado, salvo causa debidamente justificada, de forma que fuese imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las *prórrogas* en su caso concedidas.
- Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las *prórrogas* contempladas.

2. La *caducidad* de una licencia se acordará de forma individual tras audiencia del interesado, y siguiendo el trámite previsto en el artículo 92 de la LRJAP.

3. No podrá acordarse la *caducidad* por la simple inactividad del interesado en el cumplimiento de los trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución (esta inactividad no tendrá más consecuencia que la pérdida del derecho a dicho trámite).

4. La *caducidad* de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva *licencia* para la realización de las obras pendientes.

Artículo 63. ANULACIÓN, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LICENCIAS

1. Las licencias cuyo contenido constituya manifiestamente una *infracción urbanística* o este otorgada erróneamente deberán ser *revisadas* de acuerdo al

artículo 187 del TRLS 76 y siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 102 y ss. de la LRJAP.

2. Se dispondrá la *suspensión* de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, de acuerdo al artículo 186 del TRLS 76, y en tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los efectos observados.

3. Las licencias de obras podrán ser *anuladas*, de acuerdo al artículo 103 de la LRJAP, cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, si desaparecen las circunstancias que motivaron su concesión, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia, previa *declaración de lesividad* para el interés público y acordando la impugnación ante el Orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

4. Las licencias no declarativas de derechos y los actos de gravamen podrán ser *revocadas* y rectificar en cualquier momento, a instancia del interesado o de oficio, los errores materiales de acuerdo al artículo 105 de la LRJAP.

Artículo 64. PROYECTOS CON DEFICIENCIAS

1. Solo podrán denegarse las *licencias* si el proyecto en base al cual se solicita la misma presentará deficiencias que no sean subsanables. Se consideran deficiencias no subsanables las siguientes:

- Representar erróneamente la *calificación* que corresponda, la dimensión y forma de la parcela, los datos numéricos, etc., de forma que influyan en las condiciones urbanísticas en base a las que se desarrolla el proyecto.
- Incumplir de manera sustancial las determinaciones del *Plan General*, bien aplicando un *aprovechamiento* superior al previsto o distribuyéndolo en forma que contravenga sus condiciones.

2. Si el proyecto presentará deficiencias que pueden ser subsanadas, se optará por:

- Si bastará con la comparecencia del promotor y del autor del proyecto, se les requerirá por escrito para que lo hagan en un plazo no superior a 10 días, en cuyo acto harán las modificaciones o aclaraciones precisas, que serán autenticadas con sus firmas y recogidas en el documento correspondiente.
- Si la modificación fuera de tan escasa importancia e incidencia que bastase en opinión de los servicios técnicos la imposición de algún tipo de condición a la licencia se obrará así sin necesidad de la comparecencia anteriormente indicada.
- En los demás casos se requerirá al peticionario para que un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, según lo previsto en el artículo 71 de la LRJAP.

Artículo 65. REQUISITOS COMUNES A LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes de *licencia* se formularán en los impresos oficiales, debidamente cumplimentados y suscritos por el interesado o persona que legalmente le represente.

2. Si no existiese dicho impreso se formulará instancia dirigida al Alcalde-Presidente en la que, de acuerdo al artículo 70 de la LRJAP, figuren los siguientes datos:

- Nombre y apellidos del interesado o de la persona que lo represente así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- Razón social y datos de la inscripción registral cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- Lugar y fecha
- Firma del solicitante o acreditación de su voluntad expresa
- Las demás circunstancias, que según el tipo de licencia solicitada, sean pertinentes y que se detallan en los artículos siguientes.

Sección II
TIPOS DE LICENCIA

Artículo 66. TIPOS DE LICENCIA

1. A efectos de las condiciones establecidas en este *Plan General*, y dependiendo de la naturaleza de las obras o actuaciones, se consideran los siguientes *tipos de licencia*:

- *Licencia de parcelación*
- *Licencia de edificación u obras*. Incluye la *licencia de edificación en el suelo no urbanizable* y la *licencia de demolición*.
- *Licencia de actuaciones*
- *Licencia de uso*. Incluye la *licencia de apertura*, la *licencia de ocupación* y la *licencia de cambio de uso*.

2. Atendiendo a su tramitación, los tipos de *licencia de obras* serán los siguientes:

- *Licencia de obras menores*: son las referidas a acciones de poca entidad en los edificios, que no comportan actuación sobre sus elementos estructurales, instalaciones generales y composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en el *Catálogo*.
- *Licencia de obras medias*: son licencias referidas a las siguientes actuaciones:
 - *Obras menores* en edificios del *Catálogo*.
 - Obras de *mantenimiento, conservación, modificación y reestructuración* —tal y como serán consideradas en este *Plan General*—, que no impliquen acción sobre elementos estructurales e instalaciones generales en edificios no catalogados.
 - Obras de *reforma* y/o nueva instalación en bajos comerciales de edificios no catalogados.
- *Licencia de obras mayores*: todas las obras no incluidas en los apartados anteriores.

Artículo 67. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Estarán sujetas a *licencia de parcelación* todas las parcelaciones —divisiones simultáneas o sucesivas de un terreno en dos o más lotes—, incluidas las parcelaciones urbanísticas, salvo que se disponga otra cosa.

2. La *licencia de parcelación* se concederá en base a un proyecto que contendrá:

- *Memoria descriptiva y justificativa* de la parcelación y su relación con el planeamiento. Incluirá la descripción de la parcela original y el estado de dominio y cargas —con certificado expedido por el Registro de la Propiedad— y la descripción de las parcelas resultantes, demostrando que todas ellas son aptas para la edificación,

- Plano acotado de estado actual, con señalamiento de usos, edificación, arbolado y parcelario existente, a E 1:500, en la que se señalen claramente la situación de los linderos.
- Plano de parcelación, a la misma escala que el anterior.
- Propuesta de cédula urbanística.

Artículo 68. LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. La concesión de *licencia de edificación en suelo no urbanizable* requiere la *autorización previa* del artículo 44.2 del RG, autorización que compete a la CUOTA, siempre que no sea un *uso permitido*, conforme al artículo 3 de la LEU.

2. De acuerdo al artículo 13 de la mencionada LEU, el procedimiento de esta autorización es anterior e independiente del propio de la concesión de *licencia* y se desarrollará del modo siguiente:

- La petición del interesado se presentará en el Ayuntamiento, que la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde por haber sido delegada, elevando, en caso contrario, la decisión a la CUOTA.
- Será preceptivo someter a información pública, durante un período de quince días y su publicación en el BOPAP, aquellas solicitudes que, sin tener la consideración de *usos prohibidos* o *usos incompatibles* no figuren sin embargo expresamente contempladas en este *Plan General* como *usos permitidos* o *usos autorizables*.
- Si la facultad de autorizar pertenece al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de la *licencia*, siempre que en el acuerdo se analicen las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Artículo 69. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. La *licencia de obras de urbanización* se entenderá otorgada con el acuerdo de *aprobación definitiva* del *Proyecto de Urbanización* correspondiente, sin perjuicio de que pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un *permiso de inicio de obras* previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un *Proyecto de Urbanización*, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán como las *licencias de edificación*.

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras por la Alcaldía, el promotor notificará, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas y se fijará día para la firma del acta de replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará desde el día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de acuerdo a la importancia de las mismas.

Artículo 70. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

1. La solicitud de *licencia de demolición* en *suelo urbano*, deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de *licencia de obra nueva* del edificio que haya de sustituir el que se pretende demoler —excepto que en el mismo emplazamiento no sea posible o no se pretenda construir un nuevo edificio, o que

la demolición se realiza por razones de protección de personas o bienes ante la posibilidad de ruina inminente. En el caso general señalado anteriormente, deberá ser conjunta la aprobación o denegación de ambas *licencias*.

2. Se presentará, con la solicitud de la *licencia de demolición*, un *Proyecto de Demolición*, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente. En dicho proyecto figurarán como mínimo, los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento sobre cartografía del *Plan General*
- Planos de plantas, alzados y sección de la edificación, a E 1:100
- Memoria Técnica, incluyendo las precauciones a tomar en relación a la seguridad de la obra, personas, vías públicas y construcciones y predios vecinos.
- Fotografías que permitan apreciar el carácter de la edificación a derribar.

Artículo 71. LICENCIA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Se consideran dos tipos de *licencia de movimiento de tierras*, atendiendo a que su fin sea la extracción de áridos o cualquier otro material o no lo sea.

2. La solicitud de *licencia de movimiento de tierras* no extractivos irá acompañada de:

- Plano de situación, a E 1:2.000 en *suelo urbano* y E 1:5.000 en *suelo no urbanizable*, indicando su afección por el *Plan General*.
- Plano acotado a E 1:500 en el que se sitúen los *linderos*, se represente la altimetría con una equidistancia mínima de 5 m, se marquen las edificaciones y arbolado existentes así como los elementos protegibles según el *Catálogo* y la disposición de las fincas vecinas que pudieran resultar afectadas por desmontes o terraplenes.
- Planos de perfiles necesarios para apreciar las características de la obra a ejecutar.
- Indicación de las medidas de precaución, tanto para la obra como para las personas o bienes.
- Memoria justificativa, así como características de la obra, volumen de tierra a mover, presupuesto y programa.

3. La solicitud de *licencia de movimiento de tierras* extractivos, además de los documentos anteriores, incluirá:

- Título de propiedad o autorización del propietario de los terrenos.
- Descripción de las operaciones de extracción y definición de la clase y volumen de áridos a extraer, uso de los mismos y área de comercialización e instalaciones.
- *Proyecto de Explotación* e instalaciones redactado por técnico competente.
- Estudio Geológico del terreno objeto de explotación, con especial atención al comportamiento hidrológico y de las corrientes de agua.
- *Evaluación preliminar de impacto ambiental* o *evaluación de impacto ambiental*, según lo establecido las *Directrices regionales de Ordenación del Territorio*.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

Artículo 72. LICENCIA DE APERTURA

1. Requieren *licencia de apertura* la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones, así como el cambio de titularidad de las mismas, excepto cuando el destino y el acondicionamiento del local resulten inalterados.

2. La concesión de *licencia de apertura* estará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en este *Plan General* y de la reglamentación técnica que le sea de aplicación.

3. Se podrá conceder una *licencia de actividades o instalaciones* que contemple la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación; en este caso, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la *pérdida de eficacia de la licencia*.

4. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas, de su factor de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes no requiere modificación de la *licencia de apertura*.

5. Los proyectos a que se refiere este artículo estarán redactados por el facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las condiciones contenidas en el *Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas* (en adelante, RAMINP), en el *Reglamento de Espectáculos Públicos* y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto.

Artículo 73. LICENCIA DE OCUPACIÓN

1. La *licencia de ocupación* tiene por objeto autorizar la puesta en uso de edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados conforme a las condiciones de la *licencia de obras* o *licencia de uso*, y de que estén debidamente terminados y aptos para su utilización conforme a su legislación específica.

2. Estarán sujetos a *licencia de ocupación*:

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

3. La concesión de *licencia*, en los supuestos contemplados en el epígrafe a, requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos:

- *Certificado de Final de Obras*, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnica-facultativa.
- *Licencias o permisos de apertura* o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de

protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

- Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, incluyendo:
 - retirada de los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
 - pavimentación definitiva de las aceras, incluido la colocación de los bordillos.
 - reposición o reparación de pavimentos, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
 - colocación de la placa indicadora del número de la finca.
- Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia

4. La *licencia de ocupación* se solicitará a la Alcaldía por el promotor o propietario y el plazo para la concesión de la misma será de un mes, salvo reparos subsanables. La obtención de la licencia por silencio administrativo no alcanza a legitimar las obras o usos que resultasen contrarios al *Plan General*, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5. Finalizadas las obras o instalación, los servicios técnicos municipales realizarán su inspección final, advirtiendo, con la antelación necesaria para su asistencia al promotor, empresario o técnico director de la obra, el día y la hora en que ésta se va a realizar. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la *licencia* concedida de acuerdo al proyecto aprobado.

6. No se concederá la *licencia de primera utilización* de un edificio de viviendas sin que los servicios técnicos municipales hayan comprobado que la ejecución del proyecto respeta lo dispuesto en el decreto 39/98, del Principado de Asturias, de 28 de julio, *por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas*. Una vez obtenida la licencia municipal de primera utilización, se solicitará de la Consejería de Fomento la correspondiente *Cédula de habitabilidad*, de primera ocupación (artículo 4 del mencionado decreto 39/98).

7. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de *licencia de ocupación* —cuando fuese preceptiva— constituye *infracción urbanística*, que será grave si el uso resultase ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieran la posterior legalización; ello sin perjuicio, de las órdenes de suspensión precisas para el restablecimiento del orden urbanístico, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo 74. LICENCIA DE OBRAS

1. La *licencia de obras mayores* se resolverá de acuerdo al procedimiento general de obtención de *licencias*.

2. Las *licencia de obras medias y menores* podrán ser aprobadas mediante un trámite abreviado de concesión de licencia, independientemente de que en algunas de ellas sea preceptivo oficio de dirección de técnico de grado medio, proyecto de técnico superior o cualquier otro documento semejante.

Artículo 75. OBRAS MENORES

1. Tendrán la consideración de *obras menores*:

- En locales con apertura anterior (o viviendas con *cédula de habitabilidad*) y sin cambio de uso:
 - Proyectos de decoración (con las limitaciones que la legislación les impone)
 - Modificación de distribución de aseos
 - Derribos de tabiquería interior que no supongan ampliación de superficie del local o vivienda (con planos).
 - Colocación de mamparas (con planos)
 - Instalación de rótulos, banderas, toldos, etc. vinculados al propio establecimiento
 - Construcción de marquesinas (con proyecto de técnico competente).
 - Reparación de elementos estructurales (con proyecto de técnico competente).
 - Sustituciones de cubierta, sin modificar estado anterior
 - Modificaciones de fachada; huecos, escaparates, balcones, repisas y otros elementos (con proyecto de técnico competente).
 - Rejas de seguridad, persianas, etc..
- Reparaciones y restituciones en general:
 - De instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, etc.
 - De solados, alicatados, falsos techos de escayola, pintura y revestimientos en general (con aparejador si necesita andamios en vía pública)
 - De carpintería interior o exterior, incluyendo vidriería
 - De retejado de cubiertas (con aparejador para más de dos plantas)
 - De elementos deteriorados o alterados
 - De elementos de fábrica (sin modificación de los elementos existentes)
- Obras que afectan a zonas públicas o abiertas:
 - Construcción o rebajes de acera, previo permiso de vado.
 - Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc..
 - Construcciones provisionales en vías públicas (stands, quioscos, terrazas, etc.)
 - Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos (con dirección técnica competente en cada caso).
 - Muros, vallas, cierres de solares edificables
 - Grúas de obra (con los requisitos correspondientes)
 - Instalación de vallas publicitarias (con los requisitos correspondientes)
 - Formación de jardines en parcelas, aceras, etc. (con dirección técnica si hubiera lugar).
- *Obras de tipo provisional en suelo urbanizable o suelo no urbanizable* (con plano de emplazamiento y parcela), y sin perjuicio de la autorización previa:
 - Casetas para aperos, hasta un máximo de 8 m².
 - Instalación de hórreos, silos, etc (que no requieran instalaciones de saneamiento u otras)
 - Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (tamaño máximo 4,0 x 5,0 m²).

2. No necesitarán *licencia de obras* las pequeñas reposiciones y arreglos con materiales iguales a los existentes (material, color y funcionamiento) sustitución de tejas y canalones, pintura interior, solados y alicatados, reposición de aparatos sanitarios, de cocina o calefacción (sino varían sus tomas y forma de funcionamiento) y otros equivalentes cuando no exista riesgo de accidente por trabajos en altura superior a dos plantas sobre rasante.

Capítulo V
OBRAS DE URBANIZACIÓN,
PARCELACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

Sección I
RED VIARIA URBANA

Artículo 76. REDES VIARIAS

1. Se distinguen, a efectos de su ordenación, las siguientes redes viarias:
 - Red de Interés General del Estado: compuesta por la N-632, por la N-643 (acceso al Aeropuerto de Asturias) y por la futura autovía del Cantábrico a su paso por el Concejo. Se ajustarán a lo dispuesto en la ley 25/1988, de *Carreteras* y se diseñarán conforme a la Instrucción de Carreteras y la Norma Complementaria de la 3.1-IC sobre Trazado de Autopistas.
 - Red de carreteras del Principado de Asturias: integrada por las carretera comarcales AS-320 y AS-237 y por las carreteras locales CT-1, CT-2, CT-3, CT-4 y CT-5, y CT-6, que se ordenarán y diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la ley 13/1986, *sobre ordenación y defensa de las Carreteras del Principado de Asturias*.
 - Red local: integrada por el resto de vías no urbanas del municipio y por la red de caminos.
 - Red urbana: integrada por las distintas vías y calles que discurren en los núcleos urbanos. Se distinguen dos tipos:
 - Vías primarias o principales: son las que configuran la estructura de la ciudad.
 - Vías secundarias o locales, cuya función principal es dar acceso a determinadas áreas interiores.
2. Lo dispuesto en esta sección se deberá entender referido exclusivamente a las redes urbanas, regulándose las otras redes en los aspectos competentes de este *Plan General* según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del *suelo no urbanizable*.

Artículo 77. DETERMINACIONES REFERENTES A LAS VÍAS PRIMARIAS

1. De diseño:
 - Con carácter general, el ancho de la calzada de dichas calles no será inferior a 6 m.
 - Asimismo, cualquier sección de la calzada no superará los 2/3 del ancho total.
 - Si por las condiciones de la calle no pudieran cumplirse simultáneamente las condiciones anteriores, prevalecerá la segunda.
 - Cuando las aceras o el espacio no destinado a vehículos tenga un ancho superior a 2,5 m y los servicios existentes o a instalar no se vean afectados, se dispondrá arbolado.

2. Condiciones de circulación. Se adaptarán a los planes y proyectos de ordenación del tráfico aprobados por el Ayuntamiento.

3. Condiciones de trazado.

- El viario primario no podrá tener pendientes superiores al 8 % en tramos de más de 100 m, salvo casos debidamente justificados, en que las condiciones topográficas aconsejen la autorización municipal de pendientes superiores.
- Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de 8 m en ángulos superiores a 100 grados, y de 15 m en ángulos inferiores a 100 grados.
- Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, área de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará conforme a las disposiciones de los servicios técnicos municipales.
- El viario primario —definido en el *Plan General* o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodada, en el ejercicio de sus funciones— no podrá ser alterado por los *Proyectos de Urbanización*, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso, el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Artículo 78. DETERMINACIONES REFERENTES AL VIARIO SECUNDARIO

1. El ancho mínimo de calzada para el viario local será de 3 m.

2. En cualquier sección la calzada no superará los 2/3 del ancho total. De no ser posible materialmente, se considerará como peatonal, con indicación de la tolerancia al uso rodado y/o aparcamiento.

3. Estas vías tendrán un diseño que permita una circulación a velocidad no inferior a 20 km/h.

4. Para otras determinaciones se estará a lo dispuesto por los órganos competentes en el ámbito municipal, y, en su defecto, a las que debidamente justificadas se adopten en el propio *Proyecto de Urbanización u Obras*.

Artículo 79. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES

1. Se consideran calles particulares las de propiedad privada que figuren con este carácter en este *Plan General* o planeamiento de desarrollo. Mientras conserven este carácter, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna Inspección y vigilancia. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas para las vías públicas, debiendo de disponer de los correspondientes servicios urbanos, además de los de jardinería y red de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

2. El Ayuntamiento estará facultado para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades públicas, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación, previa cesión gratuita al Ayuntamiento —libre de cargas y gravámenes y dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificará el planeamiento, se mantendrá la *calificación* urbanística del terreno, vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación

4. En ningún caso podrá admitirse la apertura de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad de edificación distintas a las fijadas en este *Plan General*.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco de una longitud inferior a 75 m y tendrán un trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. Al final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

Artículo 80. CONDICIONES DE PAVIMENTACIÓN DEL VIARIO

1. La solución de detalle del viario (situación de aceras y aparcamientos) se recogen en los *Planos de Ordenación* y podrá ser retocada o modificada en los *Proyectos de Urbanización* o de Obras sin que suponga modificación del *Plan General* (siempre que no se alteren los gálibos o alineaciones).

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y por el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites; a este efecto, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría (circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.).

3. La pavimentación de las aceras y espacios libres no tendrá obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano, distinguiendo las zonas estrictamente peatonales de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos.

4. La pavimentación de las calzadas será, como mínimo, de firme de macadán, hormigón, adoquinado o mezclas bituminosas. Las redes principales se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente. El pavimento se hará sobre una explanación convenientemente consolidada.

Respecto a las secciones estructurales de firmes en calzadas se estará a lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de carreteras y puentes de la Dirección General de Carreteras y caminos vecinales del Ministerio de Obras Públicas PG-3 aprobado por Orden Ministerial OM de 6 de febrero de 1976 y modificado por OM de 21 de enero de 1998.

Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para impedir un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán imbornales y sumideros para la recogida de aguas de superficie.

5. Si existen desniveles en la proximidad de las vías, se resolverán de forma que los taludes necesarios tengan una pendiente máxima del 33%, disponiendo muros de contención en los lugares en que sea necesario. Será obligatoria la compactación de los terraplenes.

Artículo 81. CALLES COMPARTIDAS

1. Se consideran calles compartidas las calles que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles, teniendo, por tanto, un carácter local y con una intensidad de tráfico compatible con el carácter estancial de la misma.

2. Se evitará la separación rígida entre la calzada y la acera, no existiendo diferencias notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos deben interrumpirse cada 25 m con elementos de separación, de manera perceptible para el usuario.

3. Los accesos de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos se indicarán mediante señalización preferente.

4. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de las zonas de coexistencia destinadas a la circulación de vehículos, de modo que estos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia entre estos elementos de ordenación (ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.) no superará los 50 m.

Artículo 82. ACERAS

1. La anchura mínima de las nuevas aceras será de 1,50 m. En aquellas calles en que sea previsible la concentración de peatones la anchura mínima será de 4,00 m.

2. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales, y una máxima del 10%. Estos límites podrán sobrepasarse justificadamente siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes inferiores al 1%, cuando se asegure la correcta evacuación de pluviales.
- Para pendientes superiores al 10%, cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 1,20 m, pendiente del 10% y huellas de 30 cm.
- Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de 35 cm de huella mínima, contrahuella máxima de 16 cm, con un número máximo de 10 peldaños entre rellanos.

Artículo 83. VÍAS PEATONALES

1. Las vías o zonas de circulación peatonal se destinarán a este fin y, salvo que existan barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio de acceso a fincas o garajes de vehículos.

2. Se podrán solicitar vados permanentes que garanticen los correspondientes accesos desde vías peatonales. Se excluyen esta posibilidad en las zonas de espacio libre, que no podrán servir de acceso de vehículos a fincas que abran sobre ellos, salvo que el límite entre espacio libre y las fincas sea una vía peatonal recogida en el planeamiento.

Artículo 84. ESTACIONAMIENTO

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito, debiendo contar con un pasillo de circulación con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados) en línea 3 m

	en batería	5 m
	en espina	4 m
Bidireccional	en línea	5 m
	en batería	7 m
	en espina	6 m

Artículo 85. PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. Las plazas de aparcamiento en vía pública tendrán una dimensión mínima de 2,20x4,50 m, salvo las situadas en borde de acera, que pueden reducir el ancho a 2,00 m.
2. La faja de aparcamiento se considera zona restada a la acera y, donde no se permita el aparcamiento (esquinas y zonas de paso peatonal) la acera avanzará ocupando el ancho de dicha faja. Se señalará el límite de la faja reservada a aparcamientos con pintura, encintado empotrado o cualquier otra forma.
3. No se considera justificado disponer plazas de aparcamiento para camiones en la vía pública, debiendo de regularse el aparcamiento nocturno de camiones en la oportuna Ordenanza de Tráfico.
4. No se autorizará mas que un vado permanente por parcela (si la cabida del garaje fuera superior a cinco vehículos podrá admitirse justificadamente un segundo vado). Si la edificación está constituida por más de dos bloques de vivienda colectiva, se podrá autorizar un vado por cada uno de los bloques. Se deberá de recoger en la Ordenanza de *Entrada de carruajes en edificios particulares*.

Artículo 86. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En los recorridos de circulación peatonal —sean vías exclusivas o aceras de calle— se respetarán las condiciones señaladas en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Se suprimirán todas las barreras que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños, disponiendo rampas junto a las escaleras y rebajando el bordillo de las aceras en los puntos de cruce de peatones.

Artículo 87. ARBOLADO

1. Se plantarán árboles en hilera en aquellas aceras que el Ayuntamiento considere adecuadas, con una separación máxima de 6 m y con su correspondiente alcorque.
2. En las vías exclusivamente peatonales se dispondrá, al menos, una hilera de árboles con una distancia máxima entre ellos de 6 m. En las calles sin aceras para separación de tráfico peatonal, a partir de una anchura de seis metros, se dispondrá una hilera en uno de los dos lados.
3. En los espacios libres públicos deberán plantarse árboles en proporción de un árbol cada cien metros cuadrados de extensión total.
4. En los *espacios libres privados* —en *edificación abierta* y en zonas de *vivienda unifamiliar*— deberá plantarse arbolado en proporción de un árbol por 200 m² de parcela neta y, al menos, 10% de la misma deberá estar ajardinada, no aceptándose el pavimentar la totalidad del espacio libre.

Artículo 88. BANCOS

En las aceras o vías peatonales exclusivas cuyo ancho sea igual o mayor de 3,0 m se dispondrán bancos en número no inferior a uno cada 35 m lineales. Se dispondrán en zonas en que no dificulten la circulación, en general, en la propia línea ocupada por la hilera de árboles. (Ha de interpretarse la distancia de 35 m como indicativa del número mínimo de bancos, pero no de como que deban situarse cada 35 m; su ubicación considerará como zonas preferentes las zonas de remanso de circulación de cierta amplitud y bien soleadas).

Sección II
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 89. CONDICIONES GENERALES

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 pueden incidir sobre el área objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el *Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las tuberías de abastecimiento de agua* (O. M. de 28 de julio de 1974), Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones (MOPU 1977) y Norma Tecnológica NTE-IFA.

Artículo 90. DOTACIÓN

1. La dotación de agua potable disponible no será inferior a 250 l/ hab. y día en áreas residenciales, ni de 350 litros por habitante si se prevé la existencia de piscinas.

2. En las áreas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 m³/ día y Ha, y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

Artículo 91. SUMINISTRO

1. El suministro en el municipio procede, en general, de redes de abastecimiento públicas. Si no fuera así, deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad del caudal suficiente, debiendo calcular la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día a una presión mínima de una 1 atm en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas las viviendas más elevadas.

2. Si el suministro se realiza por pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas si éstas se destinan a un uso distinto del industrial, éstos deberán suministrar un caudal de 15 a 20 l/ s, y distar entre ellos más de 550 m. Cumplirán las condiciones establecidas por la *Ley de Aguas*, y además respetarán las siguientes medidas para la preservación de los recursos:

- Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.
- No se permitirá la inyección de productos químicos o radioactivos en ningún punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
- Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.
- El perímetro de protección de cada pozo será, como mínimo, de 100 m² por unidad.

- Ningún pozo 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.
- Los pozos deberán situarse a más de 1 km de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos (controlados o incontrolados) o cualquier otro foco contaminante.

Artículo 92. CONDICIONES DE DISEÑO

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras.

2. En los *Proyecto de Urbanización* se contemplarán los elementos de la red que sean necesarios para garantizar el suministro y la determinación de las obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios conlleve. Se garantizará su conservación en el caso de que el Ayuntamiento no los reconozca ni los reciba como parte de la red municipal.

3. En lo relativo a materiales, secciones, calidades y piezas especiales, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, y, en todo caso, en toda obra nueva se tendrá en cuenta que el diámetro mínimo de la red general de distribución será de 100 mm, que la velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s, y que la pendiente deberá ajustarse a los siguientes valores:

Diámetro	Pendiente aconsejable	Pendiente máxima	Diámetro	Pendiente aconsejable	Pendiente máxima
100	1/135	1/20	400	1/1000	1/170
125	1/200	1/30	450	1/1225	1/200
150	1/250	1/40	500	1/1400	1/225
175	1/300	1/50	600	1/1800	1/290
200	1/400	1/60	700	1/2220	1/350
250	1/500	1/85	800	1/2650	1/420
300	1/700	1/110	900	1/3100	1/500
350	1/850	1/135	1000	1/3500	1/550

Artículo 93. BOCAS DE RIEGO E INCENDIOS

En todas las vías públicas se dispondrán bocas de riego que puedan ser utilizadas por el Servicio de Bomberos. Estas tomas de agua para riego y extinción de incendios se situarán, al menos, cada 50 m en toda la red viaria. Se utilizará una señalización —en color o del cualquier otro tipo— que permita su rápida identificación.

Sección III

RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 94. CONDICIONES GENERALES

1. Los *Proyectos de Urbanización* se elaborarán según lo dispuesto en este *Plan General*, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por el Ayuntamiento, Normas para la redacción de Proyecto de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones (MOPU 1977), Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (O.M. 19-SEP-1986), y en las NTE ISA/1973 y NTE ISD/1974.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en *suelo urbano* o *suelo urbanizable* y en *suelo no urbanizable* donde exista la posibilidad de conectar con la red saneamiento así como cualquier vertido a cielo abierto, incluso en suelo no urbanizable.

Artículo 95. CONDICIONES DE CÁLCULO

1. Para el cálculo de la red de alcantarillado se adoptará como caudal de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 l/s y Ha, si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. Se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvia con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula

~~1000~~

siendo n el número de años de probabilidad de repetición, t el tiempo, en minutos, de duración de la lluvia, e I su intensidad en metros por segundo y hectárea.

2. En todos los casos, al caudal obtenido según el método expuesto se le aplicará un coeficiente de escorrentía, de los valores mínimos siguientes:

Zonas urbanizadas con edificación colectiva	0,60
Zonas con edificación unifamiliar en hilera	0,50
Zonas con edificación unifamiliar aislada	0,40
Zonas con edificación industrial	0,30
Zonas de uso ferroviario, de almacenes, etc.	0,20
Zonas de parques y jardines o de cultivo	0,10

3. El criterio de cálculo fijado en el punto anterior se establece a título orientativo, pudiendo el proyectista optar por otros sistemas de cálculo normalizado.

Artículo 96. CONDICIONES DE DISEÑO

1. Siempre que no contradiga normativas de rango superior de la Comunidad Europea, el nuevo saneamiento se realizará por el sistema separativo; si en

dirección de aguas abajo con la que entronca, el saneamiento es unitario, se conectarán a la primera arqueta ambas redes separativas procedentes del tramo que se ejecuta, de modo que cuando se vaya completando la red de aguas pluviales, se puedan segregar y unir a ella los tramos parciales que se hayan ido ejecutando. Lógicamente, ambas redes separativas se dimensionarán atendiendo a toda el área servida que se haya de situar en el futuro aguas arriba.

2. En los núcleos rurales se evitará conectar los sumideros de aguas pluviales al colector de aguas negras. En general, las aguas pluviales se podrán encauzar en tramos cortos y verter en terrenos rústicos colindantes, o incluso conducirse por canaletas abiertas. En zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá verter en ellos las aguas pluviales.

3. En el momento de su construcción, se dotará a todas las vías generales de tránsito rodado de la red de saneamiento correspondiente, si aún no existiera o la existente resultase inadecuada.

4. La velocidad en la red estará comprendida entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

5. Se prohíbe la urbanización y ocupación de arroyos, vaguadas, cauces y elementos de escorrentía natural en una banda mínima de 200 m de ancho, medida desde el borde del cauce. Cualquier uso en esa banda deberá contar con la autorización de la Administración competente, además de con la preceptiva licencia municipal.

6. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm en la red exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo, debiendo justificarse debidamente las soluciones fuera de esos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

Tuberías	Pendiente mínima	Pendiente máxima	Pendiente óptima
Acometidas	1/100	1/15	1/50
30–50 cm	1/300	1/15	1/50–1/150
50–60 cm	1/500	1/25	1/100–1/200
60–100 cm	1/1000	1/50	1/200–1/500
> 100 cm	1/300	1/75	1/300–1/750

7. En canalizaciones tubulares que no se ejecuten con camisas de hormigón armado no se emplearán diámetros superiores a 60 cm, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones; en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto de la red tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 40 m.

8. En aquellos casos en que el proyectista lo considere necesario se dispondrá una cámaras de descarga para su limpieza, con capacidad de 0,5 m³, para las de 30 cm, y de 1 m³, como mínimo, para las restantes.

9. La profundidad de las tuberías será, como mínimo, de 1 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. Si las tuberías discurren próximas a conducciones de agua potable, se situarán, como mínimo, a 50 cm de distancia entre las generatrices de ambas, y siempre por debajo de las de agua potable.

10. Los afluentes industriales se someterán a control, de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por dichos vertidos, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red como al sistema de tarificación progresiva, función del tipo y cuantía del vertido.

Sección IV

RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 97. CLASIFICACIÓN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

A los efectos de este *Plan General* las redes de suministro de energía eléctrica se clasifican en:

- Red de Transporte: Enlaza las centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto. Tensiones: 380–220 KV.
- Red de reparto: Las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia. Tensiones: 132–66–45 KV.
- Red de distribución: tensiones: 20–15 KV. Con independencia de la tensión, se entenderá como sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

Artículo 98. CONDICIONES DE LA RED ELÉCTRICA EN SUELO URBANO

- Red transporte Líneas: Se evitará el tendido aéreo, realizándose subterráneo siempre que estén fijadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente *Estudio de Detalle* o *Proyecto de Urbanización*. Estará prohibida el paso aéreo en suelos libre públicos (zonas verdes públicas de parque y jardines, y de equipamiento deportivo, de recreo y expansión). En suelo industrial, el tendido será normalmente aéreo acomodado a la propia industria, siendo conveniente que discurra acoplado a las vías de circulación.

Subestaciones: Cuando por razones de seguridad, mejora del servicio, reducción de servidumbres y economía sea preciso fijar subestaciones del tipo 220–32/66–45–15 kV en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección, y se dispondrán dentro de un edificio, con los pasillos necesarios hasta la acometida de la red establecida.

- Red de reparto. Líneas: En *suelo urbano*, a excepción del calificado para uso industrial, las líneas de reparto serán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar la formación de inducciones y que, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. También se dotarán de elementos de protección y señalización a los tendidos en zanjas y canalizaciones, ya que han de ser accesibles por medios normales en cualquier punto de la red. En *suelo urbano industrial*, las líneas podrán ser aéreas, debiendo establecerse pasillos de protección que franqueen vías de circulación.

Estaciones transformadoras: En *suelo urbano*, a excepción del calificado para uso industrial, las ETD se dispondrán dentro de un edificio, con arquitectura acorde con la estética

visual del entorno. En *suelo urbano industrial*, las ETD podrán disponerse a la intemperie en emplazamientos reservados previamente.

Red distribución Líneas: En *suelo urbano*, a excepción del calificado para uso industrial, las líneas de distribución en alta (20–15 kV) serán subterráneas, debiendo estar protegidas y separadas para evitar que se creen inducciones en los cables y que, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. También se dotarán de elementos de protección y señalización a los tendidos en zanjas y canalizaciones, ya que han de ser accesibles por medios normales en cualquier punto de la red.

En *suelo urbano industrial* las líneas de distribución en alta serán aéreas. Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

Centros de transformación: En *suelo urbano*, los CT no se situarán en ningún caso a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 o 5 cables subterráneos de tensión 20–15 KV y 16 salidas de baja tensión.

Artículo 99. CONDICIONES DE LA RED ELÉCTRICA EN SUELO URBANIZABLE

Red transporte Líneas: Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir de la aprobación del *Plan Parcial*, se transformará en subterránea, siendo necesario para que sea exigible tal transformación, que los terrenos estén urbanizados o urbanizándose, tengan las cotas de nivel previstas en el *Proyecto de Urbanización* y se hayan cumplido las formalidades del art. 29 del Decreto 2.619/1966.

Subestaciones: Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrá de pasillos, de dimensión suficiente, hasta la acometida de la red establecida.

Red reparto Líneas: Se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir de la aprobación de un *Plan Parcial* se transformará en subterráneo, siendo necesario para que sea exigible esa transformación las mismas condiciones del apartado anterior.

Estaciones transformadoras: Se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas, con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrá de pasillos, de dimensión suficiente, hasta la acometida de la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la reglamentación vigente.

Red distribución Líneas y Centros de Transformación: Los *Planes Parciales* habrán de contemplar lo dispuesto en el

artículo 53 del RP, junto con las condiciones establecidas por dicha normativa para *suelo urbano*.

Artículo 100. CONDICIONES DE LA RED ELÉCTRICA EN SUELO NO URBANIZABLE

1. En *suelo no urbanizable de Especial Protección* serán los *Planes Especiales de Protección* los que establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con la protección, la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada al condicionamiento impuesto por dichos *Planes Especiales*.

2. En el resto del *suelo no urbanizable* se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública que no hayan sido tenidas en cuenta en el *Plan General*—según lo dispuesto en el artículo 85.1 del TRLS 76 y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 del TRLS 76 y 44 del RG— ya que la red de energía eléctrica tiene atribuida la utilidad pública por aplicación de su propia legislación.

3. Esta autorización tiene carácter reglado y no cabrá denegar la licencia municipal por motivos ya contemplados en su expediente, debiendo de analizarse solamente el cumplimiento de las condiciones del mismo y las características de las edificaciones (subestaciones), que impone el artículo 138 del TRLS.

Artículo 101. CANALIZACIONES DE COMPAÑÍAS DE SERVICIOS

1. Al ejecutar las obras de urbanización se harán las canalizaciones de otros servicios (red eléctrica, de gas y de telefonía) para evitar su levantamiento al implantar dichos servicios.

2. Los nuevos tendidos en *suelo urbano* serán subterráneos, sin excepción alguna (tanto de energía eléctrica como de telefonía o gas). Los tendidos existentes de energía eléctrica y telefonía deberán pasar a ser subterráneos en las zonas donde se renueve la urbanización. El planeamiento podrá señalar excepciones específicas a esta regla debidamente justificadas.

Artículo 102. COMPAÑÍAS CONCESIONARIAS

El abono que las Compañías concesionarias deberán hacer de la parte que les corresponde en los gastos de urbanización —artículo 58.2 del RG— se producirá en el tiempo y forma previstos para los restantes integrantes de la actuación urbanística. A tal efecto, en los *Proyectos de Urbanización* se especificarán claramente las partidas a abonar por esas Compañías.

Artículo 103. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

1. La instalación de centros de transformación en parcelas privadas será admisible sin que suponga utilización del *aprovechamiento*, no contabilizándose a dichos efectos. Podrán disponerse en plantas de sótano, planta baja o en edificaciones exentas auxiliares, siempre que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad o circulaciones.

2. Deberán respetar los *retranqueos* y *luces rectas* establecidos con carácter general, salvo que se disponga de la conformidad de la propiedad colindante. Al extenderse la preceptiva licencia, se resolverá sobre el emplazamiento propuesto.



Artículo 104. NIVELES DE ILUMINANCIA

1. Los niveles de iluminancia media de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de dichos datos, la iluminación media será la siguiente:

Vías primarias	de 20 a 30 lux
Vía locales	de 10 a 20 lux
Vías peatonales, parques y jardines	de 5 a 15 lux

2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminancia del 25 por ciento respecto a las vías en donde estén situados.

Artículo 105. CONDICIONES DE DISEÑO

1. Las luminarias, en función del ancho de la calzada, podrán disponerse de forma unilateral, bilateral pareada y bilateral al tresbolillo.

2. En las vías de doble calzada separadas por una banda central las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo situados en dicha banda, cuando la anchura de cada calzada no exceda de 12 m.

3. La altura de las luminarias estará comprendida entre 6 y 10 m, pudiendo tener alturas mayores cuando se trate de vías importantes, plazas o cruces.

4. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes. En las zonas próximas al mar, los materiales a emplear en báculos y luminarias deberán ser inoxidable y resistentes a la corrosión ambiental marina. En las zonas de interior podrán aceptarse otros materiales, siempre que estén galvanizados.

5. La red de distribución de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente desde los Centros de Transformación. La acometida se hará, preferentemente, en el propio Centro de la Compañía suministradora, disponiendo el Cuadro de Mando al exterior.

6. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en casos debidamente justificados por las características de la urbanización y las condiciones de las vías.

7. El cálculo eléctrico del alumbrado público, se sujetará a las condiciones del reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus modificaciones (Decreto 2431/73 del Ministerio de Industrias).

Sección VI
RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 106. CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS ESPACIOS LIBRES

1. El diseño de los espacios libres integrará los espacios públicos limítrofes, distinguiendo áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc.
2. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como los servicios de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.
3. El proyecto desarrollará la urbanización integral del área, definiendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurren por ella.
4. El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades de su conservación, según ésta corresponda a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

TITULO II

NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

Norma I
OBRAS O USOS DE NUEVA PLANTA

Capítulo I

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 107. **OBRAS DE NUEVA PLANTA**

1. Se considerarán *obras de nueva planta* las obras de ejecución de construcciones de carácter permanente sobre terrenos libres de edificación. Las *obras de nueva planta* se ajustarán a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, a las determinaciones de las fichas de las *unidades de actuación* y a los *Planos de Ordenación* —y a los instrumentos de desarrollo, si los hubiera—.
2. Si en la parcela existieran edificaciones, las obras de nuevas construcciones se regularán según lo dispuesto en la Norma II, *Obras de reforma de edificios y mantenimiento o modificación de usos*.
3. Las regulaciones contenidas en este Capítulo serán de aplicación en todo el *suelo urbano*, en la forma y modo aquí señalados salvo en aquellos casos particulares en que se establezca de otra manera en las *Ordenanzas* particulares de cada tipología de edificación, o en la mencionada Norma II de *Obras de reforma de edificios y mantenimiento o modificación de usos*.
4. Se detallan a continuación una serie de conceptos generales utilizados en este documento, sin más intención que aclarar y fijar como deben ser interpretados. La forma en que deberán aplicarse será, salvo indicación en contra, la aquí recogida.

Sección I
CONCEPTOS GENERALES

Artículo 108. PARCELA

1. Se considerará parcela el terreno deslindado como unidad predial y registral.
2. Se detallan a continuación algunos aspectos relativos a la parcela:
 - superficie de parcela la superficie comprendida entre los linderos. Se medirá siempre en proyección horizontal, salvo que se indique otra cosa.
 - parcela edificable la parcela que este *Plan General* —o el planeamiento de desarrollo— permite edificar.
 - parcela no edificable es la parcela que este *Plan General* —o el planeamiento de desarrollo— no permite edificar.
 - parcela mínima es la establecida por este *Plan General* —o el planeamiento de desarrollo— por considerar que las que no reúnen tal dimensión o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas para cada una de las tipologías edificatorias previstas. El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión o forma de parcela son condición necesaria para edificar y, de acuerdo al artículo 95 del TRLS 76, las parcelas mínimas o las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima serán indivisibles, condición que deberá constar expresamente en las transmisiones de la finca.

Artículo 109. LINDEROS

1. Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.
2. Se diferenciarán con más precisión dos tipos:
 - lindero frontal el que delimita la parcela con respecto a la vía o espacio libre a que da frente, siendo los restantes linderos laterales.
 - frente de parcela el lindero por el que se realiza el acceso.

Artículo 110. ALINEACIÓN, LÍNEA DE FACHADA, RETIROS Y RETRANQUEOS

1. Se considera alineación la línea límite señalada en este *Plan General* para establecer la separación entre las vías o *espacios libres públicos* y los terrenos edificables.
2. Se entenderá por línea de fachada la posición de la línea edificación en el planeamiento, que, en general, será obligada salvo que se permitan retranqueos.
3. Se entenderá por *retranqueo* la separación entre la línea de fachada y la edificación.
4. Se entenderá por *retiro* la separación entre la edificación y los linderos de la parcela.

Artículo 111. EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

1. Se considerará *emplazamiento* de la edificación la posición que ocupe en el terreno.
2. En este *Plan General* se utilizarán dos formas distintas de señalar el emplazamiento:
 - **EMPLAZAMIENTO FIJO.** En el Plan se determina la línea de fachada, esto es, la posición de la edificación. El *emplazamiento* en zonas de *edificación cerrada* tendrá carácter obligatorio y se representa gráficamente en los *Planos de Calificación*. Los edificios y construcciones se ajustarán a las líneas de fachada y retranqueos que se prescriben en los *Planos de Ordenación* y en las *Ordenanzas* particulares de cada área o zona. Sólo se permitirá, previa aprobación del Ayuntamiento, un ligero ajuste de la línea de fachada cuando sea necesario para adaptarse a las condiciones del terreno.
 - **EMPLAZAMIENTO VARIABLE.** No se determina en el Plan la posición de la edificación, pudiendo situarse ésta en cualquier emplazamiento que cumpla las condiciones de *retiros* y *luces rectas*. Toda edificación en *zonas de emplazamiento variable* mantendrá —en cualquier punto de su perímetro, incluidos voladizos y terrazas— una distancia a cualquier punto de los *linderos* o de la *alineación exterior* al menos igual al 40% del desnivel entre la rasante en el *lindero* o *alineación* (en el punto de que se trate) y la cornisa del cuerpo que se está considerando. La distancia se medirá en proyección horizontal y será, como mínimo, de 3,0 m.

Artículo 112. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El *aprovechamiento urbanístico* se establece en este Plan General de dos formas:
 - en zonas de *emplazamiento fijo*, por la aplicación de *condiciones de edificación* (fondo, altura permitida, vuelos, etc.).
 - en zonas de *emplazamiento variable*, mediante un *módulo de aprovechamiento* (relación entre la superficie que se puede construir sobre rasante y la superficie de la parcela, medida en proyección horizontal).
2. Se entenderá que el *aprovechamiento*, excepto que se especifique lo contrario, se refiere siempre a parcelas netas, es decir, a las parcelas resultantes después de efectuadas las *cesiones obligatorias* y reparcelaciones que procedan.
3. En *suelo urbano no incluido en unidad de actuación o de urbanización a completar*, el *aprovechamiento* se referirá a la parcela en la fecha de aprobación de este documento, siempre que no sea necesario efectuar cesiones para ejecutar los viarios de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. La parcela neta en *suelo urbano incluido en unidad de actuación o de urbanización a completar* será la que resulte después de efectuadas las *cesiones obligatorias* o *reparcelaciones* que procedan, debiendo de recurrir a las *Fichas de Gestión* para determinar el modo en que se asigna el *aprovechamiento*.
5. En aquéllos casos en que el *aprovechamiento* se determine por aplicación de un *módulo de aprovechamiento* se entenderán incluidas en él todas las superficies construibles sobre rasante, ya estén destinadas al uso principal o a servicios comunes (escaleras, ascensores, etc.) y sin distinguir entre construcción principal y construcciones auxiliares.

Artículo 113. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN INSUFICIENTE

1. Las regulaciones de estas *Normas Urbanísticas* tendrán el carácter de volumen máximo y superficie libre mínima, no fijándose ni volumen mínimo ni superficie libre máxima. No se aplicarán, por tanto, normas de edificación o volumen insuficiente siempre que en la parcela haya construcciones permanentes de tipo urbano. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá obligar a completar la edificación necesaria para cubrir medianeras vistas, o para resolver algún problema de estética general.

2. Los terrenos situados en *unidades de actuación* llevarán pareja la contribución en los gastos de planeamiento y urbanización en proporción al volumen máximo asignado, excepto si los propietarios renuncian al excedente no utilizado, en cuyo caso, y si el Ayuntamiento lo considera aceptable, se recogerá en los *Planos de Ordenación* el menor volumen atribuido a dicha parcela.

Artículo 114. OCUPACIÓN EN PLANTA

1. Se entenderá por *ocupación en planta* el porcentaje entre la proyección horizontal de la envolvente del edificio con respecto a la superficie de parcela. En este *Plan General* en algunas tipologías edificatorias se limita la *ocupación máxima en planta*.

2. La edificación en planta baja no tendrá porqué situarse bajo la proyección horizontal de las plantas altas, no computando, a efectos de *aprovechamiento*, las zonas abiertas.

Artículo 115. LONGITUD DE UN EDIFICIO Y CUERPO DE EDIFICACIÓN

1. Se entenderá por longitud de un edificio la longitud de la línea de fachada frontal; en el caso de edificio formado por cuerpos articulados será la siguiente: la longitud del mayor de sus cuerpos si forman entre sí ángulos comprendidos entre 0° y 120°, y el desarrollo total si los ángulos fueran mayores.

2. Se entenderá por cuerpo de edificación el cuerpo que mantiene, de planta baja a planta de cubierta, igual altura total. Si la edificación consta de varios cuerpos con distinta altura de cornisa, cada uno de ellos deberá guardar sus correspondientes *retranqueos* y *retiros*.

Artículo 116. RASANTE Y MOVIMIENTOS DE TIERRA

1. Se considerará rasante —a efectos de medición de alturas— el nivel del terreno (incluyendo las aceras o vías como terreno) fijado en este *Plan General*, en el planeamiento de desarrollo o, en su defecto, el del terreno natural original o el que tenga por movimiento de tierra autorizado. Si el nivel del terreno al solicitar la licencia fuera consecuencia de movimientos de tierras no autorizados (y la referencia fuera el nivel real y no el planeamiento), se tomará como nivel el original, si hubiera constancia del mismo y, si así no fuera, será fijado por el Ayuntamiento.

2. Se tramitará un proyecto de movimiento de tierras —conjunta o separadamente con el proyecto de edificación— para obtener un nivel diferente del terreno, siempre que no estuviera fijado en este *Plan General*, pasando a ser el aprobado el nivel de referencia de las edificaciones.

3. Los movimientos de tierras respetarán el nivel del terreno en los linderos, salvo si se actúa de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel propio y el de otras parcelas se harán con una inclinación menor de 30°, tendrán su borde,

sea inferior o superior, a una distancia mínima de 1 m del lindero y resolverán en el propio terreno la evacuación de las aguas superficiales, si se alterase su régimen de circulación.

4. La rasante —tanto en los linderos como en las alineaciones— se medirá por el lado exterior de la parcela, es decir, en el terreno colindante en los linderos y en el pavimento de calle en la alineación exterior, terminado o proyectado.

Sección II CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Artículo 117. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Se considerarán las siguientes plantas de edificación:

- SÓTANO. Aquella planta situada por debajo de la planta baja y de la rasante, dentro o fuera del perímetro de la edificación, que tiene el suelo por debajo de una cota inferior a 1,0 m de la rasante, tal y como en estas Normas se define.
- SEMISÓTANO. Aquella planta situada bajo la planta baja cuya suelo este como mínimo un metro bajo rasante, y exista una diferencia entre la rasante del terreno y el techo de la misma, que permita la apertura de huecos de ventilación e iluminación. En el caso de que esta planta sobresalga de la proyección de las plantas superiores, la diferencia será como máximo de 0,90 m. Los semisótanos que no cumplan estas condiciones, se considerarán a todos los efectos, como planta sobre rasante.
- PLANTA BAJA. La primera planta situada en su totalidad sobre la rasante del terreno.
- ENTREPLANTA. Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de la planta baja.
- PLANTA DE PISO. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- PLANTA BAJO CUBIERTA. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del último forjado de planta y la cara inferior de la cubierta inclinada.
- PLANTA DE ÁTICO. Última planta del edificio, cuando su superficie edificada es inferior a las de planta de piso y sus fachadas están retiradas del plano de fachada principal. En el Concejo de Castrillón no se admitirá esta solución.

Artículo 118. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de la edificación se fija en el número de plantas permitidas sobre rasante, debiendo entenderse incluida la planta baja. La planta bajo cubierta computará como planta en los casos en que así se determine en las normas particulares de cada zona. También computará como planta el semisótano cuando la altura que sobresalga del terreno supere 0,90 m y se sitúe fuera de la proyección de las plantas superiores.

2. La altura total del edificio se obtendrá multiplicando el número de plantas permitido por la correspondiente altura de planta y sumándole el grosor de los forjados (que será el impuesto por razones constructivas, sin que cuenten elementos salientes como cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales).

3. Se entenderá por altura de cornisa la altura medida en la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluida la bajo cubierta) en su intersección con el plano de fachada (caso de no existir dicho forjado en la última

planta normal, se tomará la intersección con la fachada del plano imaginario que ocuparía un techo horizontal entre las posiciones máxima y mínima).

4. La altura libre de cada una de las plantas de la edificación será la siguiente:

- PLANTA BAJA. Estará comprendida entre 3,60 m y 4,50 m, medidos entre la rasante exterior en cualquier punto y la cara inferior del forjado de planta de piso. En *vivienda unifamiliar* la altura de la planta baja se podrá reducir hasta 2,50 m y en edificaciones destinadas exclusivamente a garaje hasta 2,30 m..
- PLANTA DE PISO. Estará comprendida entre 2,50 m y 3,00 m, medidos entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.
- PLANTA BAJO CUBIERTA. La altura libre de los espacios habitables situados bajo cubierta será la establecida en el decreto 39/98 del Principado de Asturias.
- PLANTA DE SÓTANO. Será superior a 2,30 m, medida entre pavimento acabado y cara inferior de forjado y tendrá 2,00 m bajo cualquier elemento colgante, cualquiera que sea su uso.

5. Si alguna de las plantas superase la altura máxima aquí fijada para cada una de ellas, supondrá la reducción del número de plantas del edificio, de modo que no se supere la altura total en metros que se obtendría por aplicación del apartado primero.

Artículo 119. PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA

1. La posición de la planta baja en relación con la rasante (que es la que determina la posición de todo el edificio) se ajustará a lo establecido en el artículo anterior, es decir, estar comprendida entre 3,60 m y 4,50 m; en *vivienda unifamiliar*, estar comprendida entre 2,50 y 4,50 m; y en zonas en que la altura de edificación se establezca en metros, ser superior de 2,50 m. Excepcionalmente, y si el Ayuntamiento lo considera oportuno, en manzanas completas de edificación cerrada o abierta de más de cuatro plantas, la altura máxima de la planta baja podrá ser de 5,00 m.

2. Se establece, en relación con la organización interna de niveles en la planta baja, lo siguiente:

- la altura libre desde el suelo de la planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior del forjado de techo no será inferior a 3,00 m en el caso general y 2,50 m en viviendas unifamiliares.
- podrán establecerse entreplantas siempre que la altura libre sea, como mínimo, 2,20 m en la planta superior y 2,50 m en la planta inferior (lo cual implica que solo se admitirán en los casos en que excepcionalmente el Ayuntamiento permita una altura máxima de planta de 5,00 m). No se permiten entreplantas independientes del local general y su construcción se limita a la mitad de la superficie en planta del local.
- en las zonas en que la altura total se fija en metros, la disposición interior de plantas será libre con la condición de que la altura libre de los locales sea de 2,50 m, admitiéndose entreplantas si la altura libre es de 2,20 m —tanto por encima como por debajo de la entreplanta— y siempre que los locales que se sitúen en ambas posiciones estén abiertos al espacio general común.

Artículo 120. PLANTAS DE SÓTANO Y SEMISÓTANO

1. Las plantas de sótano se podrán destinar a almacenamiento y aparcamiento de vehículos y se podrán utilizar zonas para *uso comercial abierto al público* siempre que su altura libre sea mayor de 3,0 m y que el 50% de la misma esté abierta al local de planta baja (pudiendo computarse la escalera de unión).

2. Se autoriza en *suelo urbano* de todos los núcleos del Concejo un máximo de dos plantas de sótano, pudiendo el Ayuntamiento en casos justificados aumentar el número de plantas admisibles. La utilización comercial solo se admitirá en la primera planta bajo rasante, sea sótano o semisótano.

3. Se podrán realizar plantas de sótano de una superficie que cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

- el 70% de la superficie de la parcela neta.
- la proyección de la edificación sobre rasante.

4. La planta de semisótano podrá estar bajo la planta baja y fuera de su proyección. Podrán hacerse semisótanos, que se deberán destinar a *usos comerciales*, siempre que la altura libre supere los 3,0 m, que se cumplan las condiciones higiénicas, y que se hayan cubierto las dotaciones de aparcamiento. Si hay zonas que no alcanzan los 3,0 m de altura libre, pero sí 2,20 m, no podrán usarse como local abierto al público, pero sí como almacén.

5. Se admitirá en zonas de *edificación* retranqueada de la alineación exterior o linderos la solución de patio inglés —creación de una zona más baja alrededor de la edificación protegida por un muro de contención o talud con objeto de ventilar e iluminar el sótano— exclusivamente en fachadas interiores. El foso no tendrá una anchura superior a 1,50 m (medida entre la fachada y el arranque del talud o muro) y el talud deberá tener una inclinación superior al 100% (45°).

Artículo 121. CUBIERTA

1. La cubierta de los edificios deberá ser inclinada dejando, además, aparente esta condición. La inclinación máxima será de 30° (57,74%). La cubierta de las plantas de sótano, semisótano y baja será libre, así como de los edificios singulares no destinados a uso residencial, o en tipología unifamiliar aislada, en zonas donde la edificación próxima no responda a modelos de arquitectura tradicional de interés cultural.

2. Se entenderá por gálibo autorizado el espacio delimitado por los planos inclinados que se apoyan en el perímetro de las fachadas hacia las que viertan las cubiertas —con una inclinación no superior al 30°— y por los planos verticales de las fachadas que forman los piñones de la cubierta. Siempre que la edificación este íntegramente dentro del gálibo autorizado, serán admisibles pendientes de cubierta mayores que las fijadas.

3. Por encima del gálibo autorizado se admitirán buhardillas y elementos no habitables (antenas, chimeneas y casetón de escalera y ascensor) debiendo estar su diseño justificado en función de la composición general del edificio.

Artículo 122. PLANTA BAJO CUBIERTA

1. La planta bajo cubierta se podrá destinar —en uso residencial solamente si las dotaciones de trasteros del edificio estuvieran resueltas— a los mismos usos que las restantes plantas. El *aprovechamiento* se contabilizará como el de cualquier planta sobre rasante.

Se admite que las cubiertas se sitúen sobre un murete perimetral, realizado hasta un máximo de 75 cm sobre el forjado de la última planta, para usos desarrollados en dúplex o sobre su teórica posición si tal forjado no existe y el espacio bajo cubierta se incorpora al espacio de los locales de la planta inferior. Esta última solución es admisible sin que opera la limitación de la altura máxima de las plantas normales admitiéndose expresamente la solución de cubierta inclinada y locales de doble altura para estos casos.

2. Cuando la planta bajo cubierta se destine a locales habitables su disposición no podrá ser la de ático, utilizándose para iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios. Podrá admitirse la ausencia de una parte del faldón de cubierta — permitiéndose una terraza— siempre que su antepecho se retire al menos 1,0 m de la proyección vertical de la línea de fachada (no del vuelo) y que su desarrollo frontal no supere el 50% de la longitud de la fachada. La zona entre el antepecho y el alero deberá tratarse como el resto de la cubierta.

3. Los locales habitables podrán tener el cielorraso inclinado y se admitirá como superficie habitable las zonas de altura libre superior a 2,0 m. Si los cielorrasos son horizontales la altura libre será igual que en las restantes plantas.

Artículo 123. ELEMENTOS DE CUBIERTA

1. Se entenderá por buhardilla el elemento superpuesto sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En tipologías urbanas, podrán autorizarse en las siguientes condiciones:

- que no sobrepasen la línea de cumbrera del tejado.
- el plano frontal en el que se abra el hueco podrá tener 2,50 m de ancho y 1,50m de alto (medidos desde la intersección con el faldón de cubierta) y no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada de las plantas inferiores.
- la separación entre buhardillas será de 3,0 m en cualquier dirección, y las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones de cubierta.

2. Se entenderá por lucernarios los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan en el faldón de cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse libremente, con una superficie máxima del 10 % de la superficie del faldón correspondiente, computando su superficie a los efectos de las condiciones higiénicas en la forma establecida en estas Normas, que contempla igual supuesto para los edificios de uso industrial.

3. Las cubiertas de edificaciones con cuerpos de diferente altura, cumplirán todas ellas con lo aquí establecido. La cubierta de las plantas bajas desplazadas respecto de las superiores —en *edificación abierta*— podrá ser horizontal y cumplirá que ningún punto de su cara exterior podrá estar situado a menos de 1,0 m por debajo del nivel de forjado de techo de la planta baja de las construcciones situadas a menos de 10 m de distancia del punto que se esté considerando.

Artículo 124. VUELOS EN ZONAS DE EMPLAZAMIENTO VARIABLE

1. En zonas de *emplazamiento variable* se permitirán vuelos (cerrados o abiertos hasta 1,5 m.), con la condición de respetar las condiciones de *retiros* y *luces rectas*, sin excepción alguna. No se autorizarán vuelos en planta baja.

2. Los vuelos computarán como parte del *aprovechamiento*: si son cerrados computarán por la totalidad de la superficie y, si son abiertos, por su mitad.

3. Los aleros de las cubiertas no contarán, a efectos de *retiros* y *luces rectas*, si el vuelo es igual o inferior a 50 cm; si superan esta dimensión, deberán considerarse a dichos efectos.

Artículo 125. MIRADOR

1. Se considerará **mirador** el local que cumpla las siguientes condiciones:

- estar separado de cualquier pieza habitable por muro o acristalamiento, es decir, tratarse de una pieza independiente.
- no superar el vuelo 1,50 m, medidos perpendicularmente a fachada.
- estar acristalado en todo el frente de fachada y con la altura normal de ventanas. Se admitirán antepechos de fábrica si el acristalamiento es, al menos, el 50 % de la superficie exterior.

2. Los miradores computarán por el 50% de la superficie construida, no podrán ser utilizados para fin alguno distinto de la estancia y no computarán a efectos del cumplimiento de superficie mínima de las piezas exigidas en el programa de vivienda, ni siquiera en relación con la sala de estar.

3. Los miradores no suponen creación de segundas luces, a efectos de las condiciones higiénicas, ya que al carecer de función propia, producen el efecto de un doble acristalamiento pero no disminuyen la iluminación o ventilación.

4. Los acristalamientos de terrazas, es decir, la transformación de terrazas en miradores acristalados, no se recogen en esta Ordenanza, al ser un supuesto de *Reforma* contemplado en su propia Norma.

Artículo 126. VUELOS EN ZONAS DE EMPLAZAMIENTO FIJO

1. En *zonas de emplazamiento fijo* se permitirán vuelos no superiores al 5% del ancho de la calle —en fachadas exteriores— y al 5% del ancho libre del patio de parcela —en fachadas interiores— sin superar el vuelo de la fachada exterior. En ambos casos no superará 1,0 m.

2. Se permitirá un desarrollo longitudinal máximo para los tres tipos de vuelos (cuerpos volados, terrazas y miradores) de la mitad de la fachada. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas a calle y fachadas interiores, permitiéndose el traslado de vuelos entre fachadas del mismo tipo.

3. Ningún vuelo comenzará a menos de 60 cm del lindero con propiedad colindante, ni sobresaldrá de la línea trazada a 45°(respecto al plano de fachada) con origen en el punto de separación de propiedades.

4. No se autorizan vuelos en plantas bajas.

Sección III CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 127. LOCALES HABITABLES

1. Los locales habitables —dedicados a residencia o trabajo— contarán con huecos de iluminación y ventilación a espacios abiertos.

2. En edificios de vivienda, las condiciones de habitabilidad se regularán por el Decreto 39/98 del Principado de Asturias, de 25 de junio, *por el que se aprueban las normas de diseño en edificios de viviendas* (en adelante ND). Quedarán excluidos de la consideración de habitables los cuartos de baño y aseos, los trasteros, despensas y locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos, siendo las demás piezas habitables; en baños y aseos se admite la ventilación por tiro forzado (tipo Shunt o similar), siempre que las chimeneas superen la altura de las cubiertas para su correcto funcionamiento, y se instalen rejillas de ventilación en las puertas.

3. Las condiciones de habitabilidad de los locales en el resto de los *usos residenciales* y en los usos de *dotaciones de equipamiento* se hará por analogía con la vivienda. En los restantes usos las condiciones se fijan en sus respectivas regulaciones.

4. En *locales de reunión* podrá admitirse una disminución de las condiciones establecidas en cuanto a huecos, siempre que la utilización lo justifique y se demuestre expresamente, en función de la capacidad máxima de público admisible, que la renovación de aire en el local será de 50 m³ por persona y hora sin que produzca corrientes molestas.

5. En usos no residenciales en planta baja, podrá admitirse una disminución de las condiciones siempre que se justifique expresamente que la iluminación y ventilación son compatibles con la utilización y que la renovación, en función de la ocupación máxima, es al menos de 30 m³ por persona y hora, sin que produzca corrientes molestas y llegue a todos los puntos del local.

Artículo 128. HUECOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. Los locales habitables contarán con huecos de iluminación a espacio abierto exterior en proporción no menor de 1/8 de su superficie y ningún punto del local distará más de cinco veces la dimensión vertical del hueco y no más de 8 m de algún hueco de iluminación y ventilación. Si se disponen huecos en mayor proporción de 1/8 de la superficie, éstos no precisarán atenerse a las disposiciones precedentes ni a la normativa de *lucres rectas*, si bien la dotación excedente no podrá usarse en el cómputo de distancia a huecos dentro de la habitación.

2. Los huecos de ventilación tendrán una proporción no menor de 1/12 de la superficie útil del local .

3. Se admiten miradores acristalados (como se definieron con anterioridad) interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de los locales habitables y el espacio exterior, siempre que se cumpla la condición del apartado anterior para los huecos de separación entre la pieza y el mirador y que las zonas acristaladas sean al menos la mitad de la superficie de cierre con el

exterior. En estos casos, la distancia de 8 m de cualquier punto del local habitable deberá medirse con relación al cerramiento exterior del mirador.

Artículo 129. LUCES RECTAS

1. Se consideran *luces rectas* las distancias entre los huecos de fachada de un edificio y cualquier punto del edificio, de otro edificio o de los linderos. Las *luces rectas* se medirán:

- sobre el eje vertical del hueco
- desde el plano exterior de la fachada
- perpendicularmente al plano de fachada
- en proyección horizontal

2. Como norma general, las luces rectas deberán ser las siguientes:

- con relación a linderos y alineación de calle: el 50% de la altura de la fachada del edificio medida desde el suelo del local al que corresponde el hueco hasta la cornisa. En ningún caso será inferior a 3,0 m.
- con relación a construcciones situadas en la parcela, el 100% de la altura del obstáculo, si fuera vertical y, si fuera inclinado, la distancia en proyección horizontal igual o superior al desnivel entre cualquier punto del obstáculo y el suelo del local al que pertenece el hueco. Dicha *luz recta* será, al menos, de 3 m.
- con relación a construcciones situadas fuera de la parcela: las mismas distancias que las indicadas en el apartado anterior, con las siguientes particularidades:
- con relación a construcciones existentes: atendiendo a sus circunstancias reales, con independencia de que sean acordes o no con las Normas.
- con relación a construcciones no terminadas, en ejecución o con licencia concedida: según las condiciones autorizadas en la licencia (por tanto, cada una de ellas determinará la disposición de las que se autoricen con posterioridad y los *emplazamientos* dependerán, no sólo de las características de la propia parcela y sus construcciones, sino también, de lo que este ejecutado o autorizado en las parcelas contiguas).

3. La obligación de respetar las *luces rectas* deberá ser cumplida por los huecos que sean, al menos, la mitad del número de los que compongan la dotación mínima de iluminación y cuya superficie sea la mitad de esa dotación mínima. En los restantes huecos que formen parte de la dotación mínima obligatoria, las *luces rectas* podrán reducirse al 60% de lo establecido, con una dimensión mínima de 3 m.

4. Frente a los huecos no existirá obstáculo alguno (medido con abertura lateral de 30°) a una distancia del 80% de la *luz recta principal*, y siempre superior a 3 m. Estas luces oblicuas se podrán acumular en uno de los lados del hueco (p.e. si se cumplen en perpendicular a un lado y con abertura de 60° en el otro, o cualquier otra situación intermedia). Tampoco podrán existir sobre los huecos vuelos o salientes mayores de 1,5 m respecto del plano del hueco.

5. El respeto de las distancias a otras edificaciones —que incluso podrán estar situadas fuera del *emplazamiento* que les corresponda y en tanto no desaparezcan— podrá impedir ocupar todo el emplazamiento fijado o modificar el *emplazamiento variable* determinado por aplicación de estas Normas. Esta limitación podrá dar lugar a indemnización a favor del terreno que no puede hacer efectivo su *aprovechamiento* y a cargo del que impone la limitación, pero no será motivo, por sí solo, para el derribo de las edificaciones que causen las limitaciones.

6. En el caso particular de patios de parcela y retranqueos de fachadas, las luces rectas y el dimensionado de los mismos se harán respetando las condiciones del artículo 1.4 de las ND.
7. Se respetarán, en todo caso, las distancias frontales y oblicuas establecidas en el Código Civil.

Sección IV
OTRAS CONDICIONES

Artículo 130. TENEDEROS DE ROPA, TRASTEROS Y CUARTOS DE BASURA

1. Los edificios de vivienda dispondrán de un local para tendedero, de las condiciones señaladas en el ya mencionado Decreto 39/98 del Principado de Asturias (ND).

Las viviendas unifamiliares aisladas no tendrán que hacer esta previsión, pero sí deberá hacerse en viviendas unifamiliares agrupadas en las que se podrán disponer al interior de la parcela con sus debidas protecciones.

2. Los edificios de vivienda colectiva dispondrán de las dotaciones comunitarias exigidas en las ND y en las condiciones allí señaladas, esto es recintos para equipos de medida de instalaciones y recinto para el almacenamiento de residuos sólidos (cuarto de basuras). Los cuartos de basuras deberán cumplir además, las condiciones exigidas por la normativa municipal de medio ambiente.

3. Todas las viviendas de edificios colectivos dispondrán de locales individuales para trastero accesibles desde espacios comunes, de acuerdo al punto 3.1 de las ND. La superficie útil mínima de estos locales será de 4 m² y una de sus dimensiones no será menor de 1,5 m.

Artículo 131. ASCENSOR

1. Será necesario disponer de ascensor en los edificios cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda exceda de 10,75 m, de acuerdo al 1.5.4 de las ND.

2. Tendrá una cabina de 1,20 m de fondo, con un ancho mínimo de 0,90 m y una superficie mínima de 1,20 m², de acuerdo al artículo 24 de la LASB.

Artículo 132. DEPÓSITOS DE AGUA

En los edificios de viviendas se instalarán depósitos de almacenamiento de agua conectados a la red de distribución con una capacidad de, al menos, 250 l/viv. Su fin es de reserva para períodos de corte de abastecimiento y complemento de presión de la red municipal —cuando sea insuficiente— debiendo contar con un sistema propio de impulsión (grupo de bombeo o gravedad, y estar situado a suficiente diferencia de altura de los puntos de servicio).

Artículo 133. AISLAMIENTO TÉRMICOS Y ESTANQUEIDAD

1. El aislamiento térmico proyectado y ejecutado en nuevas edificaciones deberá cumplir con la *Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en la edificación*, NBE-CT/79.

2. Los locales habitables situados por debajo de la rasante del terreno, o en contacto con él, deberán tener impermeabilizadas las caras **exteriores** de los muros y garantizar la estanqueidad de las soleras, sea por medio de cámaras de aire, impermeabilización o drenajes.

Artículo 134. ACCESO A PARCELAS INTERIORES

1. Si hubiera parcelas sin frente a vía pública, los accesos de vehículos tendrán un ancho mínimo de 5,0 m en tramos rectos y 7,20 m en tramos curvos, salvo si el acceso sirve a una sola vivienda interior en que podrá ser de 3,0 m. Si hubiera más de una vivienda y se dispusiera de más de un acceso, también podrá reducirse a 3,0 m cada uno de los pasos, separando la entrada y salida de los vehículos.

2. Los accesos a parcelas interiores bajo edificaciones deberán tener una altura libre de 4,50 m, con el fin de garantizar el acceso de los vehículos de los servicios de bomberos.

Sección V
CONDICIONES ESTÉTICAS
Y ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS

Artículo 135. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y CUBIERTA

1. Todas las fachadas de un edificio tendrán un tratamiento similar, independientemente de que abran a calle o a interior. Las medianeras no podrán tener muestras o anuncios publicitarios. Los locales comerciales se decorarán en armonía con el resto del edificio.

2. Las edificaciones se adaptarán al ambiente en que estén —conforme al artículo 138 del TRLS 92— y, en consecuencia, el Ayuntamiento podrá obligar a modificar los Proyectos o los edificios existentes, si la contradicción con el resto de edificios fuera extrema sin ofrecer un valor estético interesante.

3. La adaptación al ambiente se concretará en los siguientes aspectos:

- respeto y adaptación a las tipologías de edificación del entorno.
- respeto y adaptación a la forma y proporción de los espacios urbanos, así como a la composición de fachadas y cubiertas de los edificios que configuran dichos espacios.
- respeto y adaptación, en su caso, a las características del medio natural o rural, si estuviera en zonas urbanas limítrofes con el SNU.
- la búsqueda de singularidad o monumentalidad se reservará a edificios que deban ser característicos, singulares o monumentales, y que constituirán hitos en el paisaje urbano.

Estas consideraciones no presuponen la adopción de ningún estilo arquitectónico ni elementos compositivos fijados, pero sí deberán conducir a que el edificio se integre en la escena urbana.

4. Las construcciones auxiliares, cuando se admitan, deberán recibir un acabado y tratamiento en consonancia con su situación urbana.

Artículo 136. RÓTULOS DE IDENTIFICACIÓN COMERCIAL Y CARTELERAS PUBLICITARIAS

1. Los rótulos de identificación comercial y carteleras publicitarias situados en fachadas cumplirán las siguientes condiciones:

- solo podrán situarse en planta baja
- no podrán sobresalir más de 15 cm del plano de fachada.
- no se permiten materiales que no reúnan una mínima dignidad (tela, plásticos,...).
- sólo podrán ocupar una franja de altura inferior a 0,60 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrirlos. Deberán quedar a más de 0,50 m del hueco del portal, dejando libre su dintel. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 m y 2 cm de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras podrán situarse también dentro de los escaparates o de los huecos de fachada, sin rebasar en este caso los límites laterales de los mismos.

- en edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, podrán disponerse rótulos afectando a varias plantas siempre que no alteren su composición ni cubran elementos decorativos o huecos. No podrán situarse como remate del edificio o sobre la cubierta.
- los rótulos luminosos requerirán para su instalación la consulta previa al vecindario del área de influencia del rótulo o a los que pueda producir molestias, evaluándose expresamente su opinión para su autorización. Se considerará motivo de fundada oposición el que la iluminación provoque deslumbramiento, daño a la vista o cambio de coloración en locales próximos.
- en las medianerías al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios, tanto si es definitiva como si ha de ser cubierta por otras construcciones posteriormente.

2. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto y, con independencia de su tamaño, solo serán admisibles sobre los vallados de solares o de obras en construcción o en los lugares de la vía pública señalados por el Ayuntamiento. No se admitirán en fachadas de edificios ni sobre los cierres de parcelas edificadas, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan sólo mientras duren.

Artículo 137. ARBOLADO

1. El arbolado existente en *suelo urbano* no podrá ser talado sin licencia municipal. En los proyectos de nueva planta se recogerá esquemáticamente el arbolado de la parcela, con el fin de que el Ayuntamiento funde su criterio sobre la oportunidad de su tala, mantenimiento o traslado.

2. Si hubiera árboles de buen porte y desarrollo, el mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aún cuando ello exija modificar algunos *emplazamientos* recogido en el planeamiento o trazado conforme a las Ordenanzas, si bien estas modificaciones no podrán dar lugar a una reducción del *aprovechamiento*, salvo indemnización.

3. La infracción de este artículo estará tipificada como infracción grave (artículo 226 del TRLS 76).

Artículo 138. CIERRES DE PARCELA

Los cierres de las fincas, cuando estén permitidos, se regulan en las normas específicas y particulares de cada zona. Cuando no se establezcan condiciones particulares, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- se permiten cierres vegetales, de madera y de malla o alambre metálicos.
- los cierres de obra de piedra se autorizan sólo hasta una altura de 0,90 m.
- se prohíben los cierres de hormigón y de obra de fábrica, así como las celosías de estos materiales.

Capítulo II
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 139. CONTENIDO

1. En este Capítulo se regulan, con carácter general, los usos propiamente urbanos, debiendo de acudir a las Normas Urbanísticas del *suelo no urbanizable* para el resto de usos.

2. Los usos admisibles en cada zona de *suelo urbano* se determinan en las Ordenanzas correspondientes. Las incompatibilidades entre usos, las condiciones para su funcionamiento y la regulación de actividades que puedan considerarse nocivas, molestas, insalubres, peligrosas o que puedan producir contaminación atmosférica, se recogen en este Capítulo.

3. Los usos que se reflejan en los *Planos de Ordenación* tienen su desarrollo en las Ordenanzas y aquellos que no precisan un señalamiento específico —se pueden situar indiferenciadamente en las zonas en que están permitidos— se detallan en esta Capítulo.

Artículo 140. CLASIFICACIÓN DE USOS ADMISIBLES

1. Los usos admisibles en *suelo urbano*, a efectos de este *Plan General*, se clasifican en:

- 1. *Residencial*
- 2. *Garaje y aparcamiento*
- 3. *Industrial y de almacén*
- 4. *Locales abiertos al público o de trabajo*
- 5. *Dotaciones de Equipamiento*
- 6. *Servicios de Infraestructuras*

2. A continuación se desarrollarán cada uno de los usos en una sección independiente, estableciendo las condiciones en que serán admisibles en estas Normas.

Sección I
USO RESIDENCIAL

Artículo 141. USO RESIDENCIAL

1. Se distinguen, en el *uso residencial*, las siguientes modalidades:

- RESIDENCIAL FAMILIAR (uso de vivienda)
 - **Multifamiliar.** Edificios colectivos o de bloque. En esta modalidad la vivienda podrá convivir con otros usos, pero manteniendo un carácter preferente y subordinándose los demás usos a su compatibilidad con ella.
 - **Unifamiliar,** vivienda unifamiliar, aislada o agrupada (una vivienda en cada parcela).
- RESIDENCIAL COLECTIVO. Residencias colectivas con habitaciones individuales y servicios colectivos: residencias, asilos, etc..
- RESIDENCIAL HOTELERO. Hoteles, hoteles-residencia, hostales, pensiones, casas de huéspedes, y en general los reseñados en la *Clasificación* de Establecimientos hoteleros.

2. El *uso residencial hotelero* se podrá situar en todas las zonas.

Artículo 142. PROGRAMA MÍNIMO DE LA VIVIENDA

1. El diseño de los edificios de vivienda respetará lo dispuesto en el ya mencionado Decreto 39/98 del Principado de Asturias. Se recogen aquí las condiciones establecidas en dicho decreto, debiendo de entenderse que cualquier modificación o actualización del citado decreto se considerará de aplicación, sin que sea necesario tramitar dicha modificación.

2. Toda vivienda tendrá, como mínimo, un dormitorio doble, un baño completo, una estancia y una cocina, que podrán estar unidas. Se admitirán las viviendas unipersonales recogidas en dicho Decreto 39/98.

3. Los distintos locales de las viviendas tendrán, como mínimo, las superficies y dimensiones siguientes:

dormitorio doble	9,00 m ²	2,40 m
dormitorio individual	6,00 m ²	1,60 m
cocina	5,00 m ²	
baño completo (4 aparatos)	3,00 m ²	
aseo con tres aparatos	2,00 m ²	
estar	12,00 m ²	
comedor	6,00 m ²	
pasillo interior		0,90 m
altura libre mínima suelo-techo (salvo cocinas y baños)		2,50 m

Artículo 143. LOCALES HABITABLES

1. Todos los locales destinados a uso residencial tendrán la consideración de locales habitables —y, en consecuencia, cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en estas Normas— salvo los siguientes:

- los aseos dotados de conductos de ventilación activada.
- los vestíbulos, distribuidores y pasillos.
- los trasteros, despensas y locales de almacenaje de utensilios.

2. Las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente en materia turística y hotelera serán de aplicación al uso residencial público (hotelero). La condición de local habitable se hará por analogía con lo establecido en viviendas, es decir, se consideran habitables los locales con uso análogo a los que tienen esa consideración en la vivienda.

3. Como mínimo dos locales habitables de cada vivienda tendrán luces al espacio exterior. Los patios de parcela no se considerarán a este efecto espacio exterior.

4. Los patios de parcela (de luces o ventilación) a que se abran piezas habitables se obtendrán por aplicación de la normativa de luces rectas, siendo de aplicación las condiciones del punto 1.4 de las NR.

Artículo 144. ALOJAMIENTOS TEMPORALES

1. Los alojamientos temporales —hotelero y similares— se regularán por las condiciones exigidas en la legislación vigente turística y hotelera (Decreto 60/86 y 11/87 del Principado de Asturias).

2. A efectos de iluminación y ventilación, las condiciones de higiene para nueva planta de la Norma I regulan los mínimos que deben cumplirse en los locales habitables. La condición de habitables se establecerá también por analogía con la vivienda.

3. Todos los servicios obligatorios para la vivienda deberán existir también en los alojamientos temporales, aún cuando estén agrupados para el servicio conjunto de las diferentes habitaciones o módulos de alojamiento.

Sección II GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 145. GARAJE Y APARCAMIENTO

1. Se entenderán incluidos en el uso *garaje y aparcamiento* solo los locales o espacios destinados a estacionamiento o almacenamiento de vehículos, pero no los destinados a taller de reparación o aquéllos en que se realice la venta de automóviles, que se considerarán como local comercial y no como garaje.

2. Los locales destinados a estacionamiento o almacenamiento, tendrán la siguiente consideración:

- garaje, los locales cerrados

- aparcamiento, los espacios situados al interior de las parcelas, pavimentados pero abiertos
- cabina, los espacios con cierre individual incluidos en un local más amplio de garaje.

Artículo 146. MODALIDADES DE GARAJE

1. Según la forma de utilización los garajes se establecen las siguientes modalidades:

- garaje en vivienda unifamiliar. Se considerará como un uso auxiliar de la vivienda.
- garaje en planta baja y/o sótano, vinculado a vivienda multifamiliar
- garaje en planta baja y/o sótano de un edificio de otro uso, dedicado a alquiler, o a aparcamiento del personal afecto a la actividad.
- garaje en edificio específico de este uso, sea de varias plantas o subterráneo.

2. El garaje en edificio exclusivo solo podrá ser autorizado, con independencia de cuál sea la categoría, siempre que la construcción se adapte al volumen y disposición de dicha categoría y que el Ayuntamiento, una vez analizada la incidencia en el tráfico y la ubicación de los accesos, lo considere conveniente.

Artículo 147. DOTACIONES DE APARCAMIENTO

Redacción: Vigente del 28-06-2001 al 28-11-2002

1. La dotaciones de aparcamiento de cada uno de los usos serán las siguientes:

- en uso de *vivienda*, una plaza por vivienda, en la parcela y fuera de las vías públicas.
- en *industria y almacenes*, una plaza cada 150 m² de edificación
- en *usos de infraestructura* se deberán justificar en función de su utilización
- en relación con otros usos, una plaza cada 50 m² construidos.

En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más por fracción.

2. Las dotaciones de aparcamiento en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de construcción y quedarán permanentemente vinculadas a este fin, aún cuando cambie el destino de la edificación. La mitad de las plazas que deban reservarse para cada *local abierto al público*, quedarán vinculadas a éste —en escritura pública— de forma indivisible (será aplicable solo a los locales de superficie mayor de 50 m²).

3. En *edificación cerrada* será admisible que la dotación de aparcamiento no se cubra si no cabe en una única planta de sótano completa (todo el *solar*) y cubre, al menos, la dotación que corresponde a las viviendas, aunque para ello sea preciso más de un sótano. En este caso, el sótano no se podrá destinar a otros usos distintos del aparcamiento.

4. En *locales abiertos al público* de más de 250 m² construidos, al menos la mitad de la dotación obligatoria (una plaza por 100 m²) deberá quedar vinculada al local y explotarse para uso propio o en la modalidad de *garaje o aparcamiento público*. Esta vinculación será condición indispensable

tanto para la apertura del local como para su continuidad, y se aplicará, estrictamente, en la apertura de locales en edificios construidos a partir de la vigencia de las presentes Normas y en la apertura de locales situados en edificios existentes si en la dotación existente en la parcela y vinculada a tal fin se cuenta con plazas excedentes una vez cubierta la dotación de las viviendas del inmueble. No será exigible esta dotación a los locales en funcionamiento con licencia de apertura ni a los que permanezcan con el mismo uso, aunque se traspasen.

En el cómputo de superficie de los *locales abiertos al público* se incluirá la totalidad de superficie, tanto en plantas normales como en sótano, semisótano o entreplantas, y con independencia de que se destinen al uso principal o a usos auxiliares.

5. En edificios de uso público se deberán reservar plazas de aparcamiento adaptadas a vehículos que transporten personas con movilidad reducida, de acuerdo a lo previsto en el artículo 17 de la *Ley 5/95 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras*.

6. La dotación de plazas de estacionamiento es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate hasta el extremo de que, en obras de nueva planta, podrá ser motivo de reducción del *aprovechamiento* hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento

7. Se podrá prescindir de situar las plazas de estacionamiento al interior de las parcelas si existen limitaciones de forma o acceso que lo justifiquen:

- parcelas, en *edificación cerrada* con frente a vía pública menor de 7,5 m.
- parcelas en calles peatonales muy estrechas, en las que el giro hacia el interior de la edificación resulta físicamente inviable o poco conveniente.
- parcelas en que técnicamente no sea posible

Redacción: Vigente desde el 28-11-2002

- 1** Las dotaciones de aparcamiento de cada uno de los usos serán las siguientes:
 - a. En uso de vivienda, una plaza por vivienda, en la parcela y fuera de las vías públicas.
 - b. En industrias y almacenes, una plaza cada 150 m² de edificación.
 - c. En usos de infraestructura se deberán justificar en función de su utilización.
 - d. En relación con otros usos, una plaza cada 50 m² construidos.

En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más por fracción.

2 Las dotaciones de aparcamiento en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de construcción y quedarán permanentemente vinculadas a este fin, aún cuando cambie el destino de la edificación. La mitad de las plazas que deban reservarse para cada local abierto al público, quedarán vinculadas a éste —en escritura pública— de forma indivisible (será aplicable sólo a los locales de superficie mayor de 50 m.).

3 En locales abiertos al público de más de 250 m² construidos, al menos la mitad de la dotación obligatoria (una plaza por 100 m²) deberá quedar vinculada al local y explotarse para uso propio o en la modalidad de garaje o aparcamiento público. Esta vinculación será condición indispensable tanto para la apertura del local como para su continuidad, y se aplicará, estrictamente, en la apertura de locales en edificios construidos a partir de la vigencia de las presentes Normas y en la apertura de locales situados en edificios existentes si en la dotación existente en la parcela y vinculada a tal fin se cuenta con plazas excedentes una vez cubierta la dotación de las viviendas del inmueble. No será exigible esta dotación a los locales en funcionamiento con licencia de apertura ni a los que permanezcan con el mismo uso, aunque se traspasen.

En el cómputo de superficie de los locales abiertos al público se incluirá la totalidad de la superficie, tanto en plantas normales como en sótano, semisótano o entreplantas, y con independencia de que se destinen al uso principal o a usos auxiliares.

4. En edificios de uso público se deberán reservar plazas de aparcamiento adaptadas a vehículos que transporten personas con movilidad reducida, de acuerdo a lo previsto en el art. 17 de la Ley 5/95 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

5. La dotación de plazas de estacionamiento es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate hasta el extremo de que, en obras de nueva planta, podrá ser motivo de reducción del aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento, salvo que exista la posibilidad de vincular dentro de un radio de 300 metros —mediante escritura pública— las plazas de aparcamiento necesarias.

6. Se admitirá que la dotación de aparcamiento no se cubra en su totalidad, sin que implique reducción del aprovechamiento, en los siguientes casos:

—En casco antiguo urbano, cuando ejecutado un sótano completo (todo el solar), no se cubra la cuantía exigida de acuerdo con lo expuesto en el presente artículo.

—En edificación cerrada, si al menos se cubre la cantidad de plazas que es posible alojar en dos sótanos completos.

—En ambos casos, los sótanos no se podrán destinar a otros usos distintos del aparcamiento, y no se exigirá la utilización de la planta baja para cubrir la dotación mínima de aparcamientos.

7. — Se podrá prescindir de situar las plazas de estacionamiento al interior de las parcelas, cuando se den las siguientes circunstancias:

—Parcelas en calles peatonales muy estrechas, en las que el giro hacia el interior de la edificación resulta físicamente inviable o poco conveniente.

—Parcelas en que técnicamente no sea posible.

—Edificios catalogados de conservación obligatoria.

Artículo 148. **CONDICIONES DE USO Y ACCESO DE LOS GARAJES**

1. La **superficie de tránsito** entra la vía pública y las vías de circulación propias del local permitirá el acceso momentáneo de vehículos y cuando la vía de penetración sea de doble sentido permitirá el cruce de vehículos, sin que interfiera con la circulación de la vía pública.

2. **Área de acceso.** Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

ancho mínimo	vías de ancho mayor o igual a 15 m	> 3 m
	vías de ancho menor a 15 m	> 4 m
fondo mínimo	capacidad superior a 100 vehículos y acceso único	>5 m
	sin incluir superficies de dominio público	>4,50 m
altura libre	>2,30 m medida en vertical	
altura crítica	Elementos aislados, sin pasar 15% SU	>2,20 m
pendiente	Máxima pendiente admisible	5%

elementos cierre:

Ancho mínimo	El 90% de la vía a la que sirvan
Altura mínima	2,10 m medidos a puerta abierta.

Los elementos de cierre podrán disponerse en la línea de fachada en aquellos casos que se cuente con un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia.

3. Vías de circulación, acceso y distribución. La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o mediante aparatos elevadores. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto. Cuando se instalen aparatos elevadores estos cumplirán el Reglamento correspondiente y la dotación será de un aparato por cada 25 plazas.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) de todo tramo donde no sea posible el cruce de vehículos. Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en el pavimento. Las dimensiones serán las siguientes:

- Vías o rampas de acceso y salida:

pendientes	en tramos rectos	< 18 %
	en tramos curvos, sobre el eje de la vía	< 14 %
anchura mínima		> 3 m
	más de 100 vehículos con acceso único	> 5 m
radio de giro medido en el eje de un carril de 3 m		> 5,50 m
altura libre medida en vertical		> 2,30 m
altura crítica elementos aislados, sin pasar 15 % SU		> 2,10 m
- Vías de distribución y reparto

anchura aparcamientos en batería, perpendiculares	> 4,5 m
aparcamientos en cordón o ángulo >45°	> 3,0 m
sin acceso a plazas	> 3,0 m
anchura crítica en puntos aislados, con ocupación <20 % de la longitud del tramo, se podrá disminuir el ancho mínimo hasta un máximo del 10 %, sin superar 2,0 m	
radio de giro medido en el eje de la vía de 3 m	> 4,5 m

4. Áreas de aparcamiento. Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

longitud de cada plaza	>4,50m
ancho de cada plaza	> 2,20 m
ancho crítico en menos del 10 % de su longitud	>2,00m
altura del área de aparcamientos	>2,30m
altura crítica en menos del 20 % del área	>2,00m

Si se disponen cabinas cerradas sus dimensiones mínimas serán de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

5. Accesos peatonales. Su diseño se ajustará a lo previsto en la NBE de *protección contra incendios*. Cuando este acceso peatonal se disponga en la misma vía de acceso de vehículos, tendrá un ancho mínimo de 0,60 m.

6. Dotaciones e instalaciones. El uso de garaje, guardería de vehículos y otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisa la adecuación del

local con una dotación suficiente de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección contra incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las normas vigentes al respecto (RAMINP, REBT y NBE *sobre protección contra Incendios*). Cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

- ventilación natural los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista en la NBE–CPI/96 respecto de otros huecos de distinto uso. Su distribución en planta y altura garantizará la eficacia de la ventilación en todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.
- ventilación forzada los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin. Su cota de salida a exterior será, como mínimo de 2,00 m sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca. En todo caso, la cota de salida de la ventilación superará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical propio.

Sección III

USO INDUSTRIAL Y DE ALMACÉN

Artículo 149. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACÉN

1. Se considerarán incluidos en el *uso industrial* los locales destinados a la transformación o elaboración de productos de mediano y gran tamaño (la transformación de los de pequeño tamaño tendrá la consideración de artesanía).
2. Las instalaciones de *industria y almacén* se ubicarán en el *suelo urbano — Mediana y pequeña industria—, urbanizable Industrial* o en el *suelo no urbanizable Genérico Industrial*, sin perjuicio de lo establecido para los usos existentes.

Artículo 150. LOCALES DE ARTESANÍA

1. Se consideran como *locales o talleres de artesanía* las actividades de tipo industrial en las que se manipulan productos de tamaño reducido. El conjunto de la instalación —almacenaje y elaboración— no será mayor de 200 m², pudiendo contar con una superficie adicional de 50 m² destinada a la venta. La potencia en motores instalada no será mayor de 5 CV sin que, además, ningún motor supere individualmente los 2,5 CV.
2. Los locales de artesanía se benefician de la flexibilidad prevista a efectos de *calificación* y correcciones establecida en el artículo 9.2 de la Instrucción de Actividades. Los locales de artesanía se consideraran como *locales abiertos al público o de trabajo*.

Sección IV

LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO O DE TRABAJO

Artículo 151. LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO O DE TRABAJO

1. Se consideran *locales abiertos al público o de trabajo* tanto aquéllos locales en que hay contacto con una clientela pública —que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado— como aquéllos en que tiene más importancia la elaboración de trabajos o productos —sin llegar al nivel del uso industrial— que la presencia de público, que, aún realizando visitas por razón de trabajo, servicio o comercio, no es la actividad principal.

2. Se distinguen tres grupos fundamentales:

- locales destinados a uso comercial: locales dedicados a la compraventa de mercancías, predominando sobre su almacenaje
- locales destinados a hostelería: locales destinados a restaurantes, bares, cafés, cafeterías, salas de fiesta, discotecas y similares
- locales de oficina: locales propiamente de oficina (gestorías, oficinas empresariales, etc.) ya que los despachos profesionales se considerarán como usos complementarios de la vivienda

3. Todos los *locales abiertos al público o de trabajo* —sean comerciales, de hostelería o oficinas— cumplirán las siguientes condiciones:

- si se sitúan en edificio de viviendas deberán disponer de acceso, escaleras y ascensor independientes y no podrán comunicarse con el acceso a las viviendas sino a través de un local intermedio, con puerta resistente al fuego
- dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un inodoro y un lavabo, y por cada 200 m² o fracción, se dispondrá un inodoro y un lavabo más. Los locales de más de 100 m² dispondrán de aseos independientes para cada sexo. Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto local, y deberán tener un vestíbulo de independencia.
- las condiciones higiénicas de las distintas dependencias serán las que determine la legislación correspondiente, y además, se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la ausencia de ruidos, olores, vibraciones, etc..
- deberán respetar las condiciones establecidas en estas Normas relativas a situación en el edificio, altura de plantas, *lucres rectas* y ventilación y cuantas otras se establezcan.
- respetarán expresamente lo dispuesto en la NBE–CPI/96.
- los *locales abiertos al público o de trabajo* deberán respetar las condiciones de compatibilidad que más adelante se señalarán, pudiendo su incumplimiento ser causa de denegación de la licencia. Algunos locales (peluquerías, academias, talleres de confección, y similares) podrán situarse en plantas distintas de la primera intercalados entre plantas de vivienda, debiendo de ser este extremo considerado por los servicios técnicos municipales en cada caso.



Artículo 152. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

1. Se agrupan en este epígrafe aquellos usos que no son actividades de naturaleza lucrativa, sino de servicio a la población residente (aún cuando en algún caso se ejerzan con contraprestación lucrativa). Según la naturaleza de sus fines o el tipo de agente que las desarrolla, las *dotaciones de equipamiento* podrán ser públicas, privadas o indeterminadas.

2. Este tipo de usos tiene una relación muy directa con las áreas en las que se desarrolla y por ello se organiza —a semejanza con lo establecido para las reservas de *dotaciones de equipamiento* establecidas en el *Reglamento de Planeamiento*— en dos grupos básicos:

- *sistema de espacios libres y áreas deportivas*
- *sistema de equipamientos de relaciones.*

El primero de los grupos (el relacionado con el sistema de espacios libres y áreas deportivas) está integrado fundamentalmente por actividades de esparcimiento y recreo y no tiene regulación propia como uso.

3. En el grupo de usos relacionado con el *sistema de equipamiento de relaciones* la relación entre los edificios que albergan los usos y su descripción es tan íntima que a veces se confunden. Se distinguen los siguientes tipos:

- deportivo: usos que se desarrollan en instalaciones abiertas o cerradas de todos los deportes, incluyendo las instalaciones auxiliares compatibles con el *emplazamiento*.
- escolar, docente y cultural: escuelas, colegios, institutos, museos, bibliotecas y similares.
- equipamientos especiales: aquéllos que por su incidencia y naturaleza deben situarse fuera del *suelo urbano*, tales como hospitales, cárceles, tanatorios o mataderos.
- recreativo. Pueden ser de los siguientes tipos:
 - salas de espectáculos y de reunión (teatros, cines, salas de conferencias, exposiciones, casinos, clubes y similares)
 - salas de juego y recreo
 - ferias, mercados, verbenas, espectáculos al aire libre no deportivos y similares
 - religioso: Iglesias, capillas, casas parroquiales y similares
 - sanitario: Centros de Salud, clínicas, puestos de asistencia y similares
 - servicios públicos: Instalaciones para servicios como cementerios, parques de bomberos y policía, vigilancia y similares

Artículo 153. RELACIONES ENTRE REPRESENTACIÓN GRÁFICA Y REGULACIÓN

1. Los *usos de dotaciones de equipamiento* se representan en los *Planos de Ordenación* cuando ocupan un inmueble completo, pero también se sitúan libremente en la trama urbana mezclados con otros usos (pequeñas instalaciones y oficinas situadas en pisos; este caso se regula de acuerdo a lo establecido para los *locales abiertos al público o de trabajo*, y no con las regulaciones fijadas en esta Ordenanza).

2. Los restantes tipos de *dotaciones de equipamiento* se podrán disponer libremente en la trama urbana en las zonas en que estén autorizados, salvo que

existan interferencias con actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres que den lugar a limitaciones en el *emplazamiento* por incompatibilidad.

3. Todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.

Sección VI
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 154. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

1. Se entienden englobados en *el uso de servicios de infraestructuras* todos los usos y actividades relacionados con cualquier tipo de infraestructura (si bien los usos complementarios de oficina o comerciales ligados a ellas se entenderán incluirán en el *uso de locales abiertos al público o de trabajo*). Incluye las siguientes modalidades:

- Transporte. Todas las actividades ligadas al transporte, transbordo de personas y mercancías; carga y descarga y almacenamiento de mercancías.
- Instalaciones anejas a las redes de servicio, como centros de transformación, depósitos de agua, estaciones depuradoras y similares.

2. Los usos ligados a los *servicios de infraestructuras* se representan en los *Planos de Ordenación* cuando ocupan un edificio completo, pero se podrán situar también en la trama urbana mezclados con otros usos (pequeñas instalaciones situadas en bajos). Los restantes tipos de *servicios de infraestructuras* se asientan libremente en la trama urbana en las zonas en que ya estén autorizados, salvo que haya interferencias con actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres, que den lugar a limitaciones en el *emplazamiento* por incompatibilidad.

Sección VII

INTERFERENCIAS ENTRE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 155. USOS COMPATIBLES

1. Los usos que puedan disponerse libremente en la trama urbana deberán supeditarse a su compatibilidad con el uso de vivienda.
2. No se intercalarán usos entre pisos destinados al uso residencial, ni se situará ningún uso que implique apertura de locales al público por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.
3. Los planos de separación, sean paredes o forjados de piso, que separen locales de uso de vivienda o dormitorio en uso hotelero, de locales abiertos al público, deberán ser aislados de modo que no transmitan ruidos o molestias.

Artículo 156. USOS Y ACTIVIDADES

1. Los usos del suelo están determinados en los *Planos de Ordenación* y por las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.
2. Los usos urbanísticos suponen una determinación pasiva del destino de los terrenos y edificaciones. El ejercicio de los usos urbanísticos por un agente concreto (persona física o jurídica) se denomina actividad.

El uso de vivienda no se considerará actividad y solo el uso residencial público se considerará como tal y tener cabida en la temática propia de esta Sección.

3. Aún cuando se trate de usos urbanísticamente compatibles, e incluso en el caso de que se trate de diversas actividades encuadradas en el mismo uso, las actividades pueden incurrir en interferencias mutuas, lo que constituye el contenido de esta Sección.
4. El ejercicio de las actividades incluidas en el *Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas* (RAMINP) precisa de licencia y estará condicionado a la adopción y efectividad de las medidas correctoras.

Si las actividades inocuas producen algún tipo de interferencia ocasional, pueden ser objeto de sanciones o correcciones, pero sin que ello implique cuestionar su continuidad, salvo que se procediera a modificar la *calificación*.

Artículo 157. REGULACIÓN

1. La regulación de actividades está suficientemente desarrollada en la abundante legislación sobre la materia, no precisándose de nuevas especificaciones. Se enumeran a continuación los principales textos legales, con fines informativos y no limitativos:

- Decreto 2414/1961, *R.º de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*.
- O. M. de 15-3-1963, Instrucción por la que se dictan *Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas*.

- R.D. 2816/1982, *Rº de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas*.
- O. M, 9 de marzo de 1971, *Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo*.
- Normas higiénico-sanitarias recopiladas en el Manual de Inspecciones Sanitarias, por la Consejería de Sanidad y Seguridad Social del Principado de Asturias (abril de 1983).
- Decreto 99/1985, de 17 de octubre, del Principado de Asturias, *Normas sobre Condiciones Técnicas de los Proyectos de Aislamiento Acústico y de Vibraciones*.
- R.D. 2177/1996 de 4 de octubre, *sobre condiciones de Protección Contra Incendios* en los Edificios.
- Legislación sobre Combustibles, líquidos y gaseosos.
- Legislación sobre instalaciones de Energía Eléctrica.
- *Ley de Aguas*, 29/1985, de 2 de agosto.
- Decreto 1079/1958, de 14 de noviembre, *Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces*.
- O. M, de 4 de Setiembre de 1959, que reglamenta el vertido de aguas residuales.
- O. M., de 9/9/1962, *Normas Complementarias al Rº. de Vertidos de Aguas Residuales*.
- Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, modificando el *Rº. de Policía de Aguas y sus Cauces*.
- O. del Mº. de Obras Públicas y Urbanismo, de 29-4-1977, Instrucciones para el vertido al mar desde tierra de aguas residuales a través de emisarios submarinos.
- Ley 42/1975, de 19 de noviembre, Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

2. La aplicación de este conjunto de regulaciones se hará tomando como referencia central el RAMINP y la Instrucción de Actividades, recurriendo a la restante normativa para evaluar el alcance de los diferentes efectos que pueden producir las interferencias.

Artículo 158. INOCUIDAD

1. Se considerarán *actividades inocuas* aquellas actividades que no causen molestias ni en las que se manipulen ni originen productos dañinos o peligrosos.

2. Las actividades que desarrollan los usos comprendidos en *locales abiertos al público, locales de trabajo sin servicio al público, y dotaciones de equipamiento* se considerarán *inocuas* si no se manipulan productos dañinos o peligrosos, no producen ruidos o vibraciones, y su horario de utilización (con o sin público) se desarrolla entre las 8 y las 22 horas. Si este último extremo no se cumple, o se mantienen en funcionamiento ininterrumpido instalaciones o maquinarias susceptibles de transmitir molestias, la actividad se considerará como potencialmente molesta.

3. Las actividades generadas por los usos comprendidos en *dotaciones de equipamiento e infraestructuras* cuyo emplazamiento no responda a los *Planos de Ordenación*, se calificarán conforme a los supuestos del punto 2 de este artículo.

4. Tal como ya quedo expresado, la vivienda no es actividad; el desarrollo del uso residencial público sí lo es, en cambio, calificándose por el funcionamiento de sus instalaciones complementarias, y con los criterios del punto anterior. El garaje directamente vinculado a la vivienda no se considera como actividad separada, sino como parte de su programa.

5. Las actividades que se desarrollen en las zonas de MPIL serán inocuas, o en el caso de que sean potencialmente molestas, quedarán condicionadas a la adopción de medidas correctoras para que no generen molestias, insalubridad o peligrosidad

6. En los casos no contemplados en puntos anteriores, no se supondrá que las actividades sean *inocuas*.

Capítulo III

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 159. CONTENIDO

1. En este Capítulo se desarrollan las condiciones de cada una de las distintas *calificaciones* en que se divide la totalidad del *suelo urbano* de cada uno de los núcleos del Concejo de Castrillón.

2. En cada uno de las distintas Ordenanzas se recogen exclusivamente aquéllos aspectos que tienen una regulación diferenciada, debiendo de entenderse que en todo lo allí no señalado será de aplicación lo dispuesto en la Norma I de *nueva planta* (o de la Norma II de *reforma de edificios*).

3. Las Condiciones generales de higiene se recogen en los correspondientes apartados de dichas Normas, debiendo de interpretarse cada una de las tipologías según deba de considerarse de emplazamiento fijo o variable.

4. Los distintos instrumentos de desarrollo del Plan General que se revisa (Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle) aprobados anteriormente, se incorporan a esta Revisión, mantiene su vigor y salvo que se tramite expresamente, una modificación de los mismos, serán de aplicación todos los aspectos contenidos en ellos que no figuren recogidos en estas normas o que en dichos documentos estuvieran mejor desarrollados o establecidos.

Ordenanza I
EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 160. CARACTERÍSTICAS

1. Se considera *edificación cerrada* la edificación que se ajusta a las siguientes características:

- tener definido un *emplazamiento fijo* en los *Planos de Ordenación*.
- adosarse a la alineación de la parcela.
- adosarse, en general, a los linderos de otras fincas

2. La ordenación más común será la existencia de un patio cerrado en el interior de la manzana, aunque se dan casos en que la edificación se dispone en un solo frente y por ello cualquier referencia a patio de manzana ha de entenderse hecha a los terrenos de la parcela en los que no esté señalada edificación en varias plantas.

3. En los *Planos de Ordenación* se señala esta *calificación* con el distintivo C acompañado de una cifra que indica el número de plantas permitidas (incluida la baja).

4. En esta Ordenanza se recogen exclusivamente aquéllos aspectos que tienen una regulación diferenciada, debiendo de entenderse que en todo lo aquí no señalado será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I, *Condiciones generales de la edificación*.

Artículo 161. CONDICIONES DE USO

1. En zonas de *edificación cerrada* serán admisibles los siguientes usos:

- *Residencial*
- *Garaje y aparcamiento*
- *Locales abiertos al público o de trabajo*
- *Dotaciones de Equipamiento*

2. No se admitirá el uso de vivienda en plantas de sótano o semisótano. En planta baja se admitirán sólo en las variantes C-II y C-III, si bien esta posibilidad podrá ser excluida por el planeamiento de desarrollo si se estima necesario.

3. En el uso hotelero no se autorizarán dormitorios en planta sótano o semisótano y en planta baja, sólo en las variantes C-II y C-III.

4. El *uso residencial* se considerará dominante e implicará que cualquier otro se supeditará a su compatibilidad con él y, respetando esto, se admitirá cualquiera de los usos propios de la *edificación cerrada* en cualquiera de las plantas, con

las excepciones ya señaladas en la Sección *sobre interferencias entre usos y actividades* del Capítulo II.

Artículo 162. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El *aprovechamiento urbanístico* se asigna determinando el emplazamiento de la edificación y la altura permitida. Se podrá edificar en los patios de manzana si así se recoge en los *Planos de Ordenación* (en algunos casos podrá hacerse sólo en parte del patio si así está señalado).

2. Con carácter general, todo espacio donde pueda situarse la edificación estará señalado como emplazamiento y contará con indicación de número de plantas. En algunos casos, hay zonas en la misma parcela con diferente altura de edificación, debiendo de ser cada una de las zonas recogida en el *acta de replanteo* antes del comienzo de las obras.

Artículo 163. RASANTES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1. La rasante se obtendrá según el Capítulo I con las siguientes particularidades:

- No habrá rasante general para todo el edificio sino que se deberá considerar en cada punto; se comprobará el ajuste con la rasante en el perímetro de cada uno de los emplazamientos fijados, aún cuando se adosen unos a otros —como es el caso donde se señale zonas de diferente altura, siendo un caso particular la separación entre la zona de varias plantas y la de edificación en planta baja y patio de manzana.
- Cuando no quede en la parcela ningún terreno libre de edificación el movimiento de tierra en su interior será irrelevante; como referencia se tomarán las rasantes exteriores de la manzana (lo que supone que la rasante en cada punto interior de la parcela será la determinada entre todas las rectas que pasando por él se apoyen en el contorno de la manzana o, en su caso, en la zona edificable continua: de esas rectas, la rasante en el punto considerado será la recta más baja).

2. El cumplimiento de lo establecido podrá obligar a hacer banqueos o cambios de nivel en la edificación si no fuera posible —utilizando plantas con un único nivel horizontal— cumplir con la altura máxima y mínima de la planta baja.

Artículo 164. PATIO DE MANZANA

1. La edificación en planta baja del patio de manzana cumplirá las condiciones siguientes:

- ningún punto de dicha construcción (medido en la cara exterior de la cubierta) tendrá una altura superior a 3,60 m, respecto a la rasante más baja de su contorno.
- ningún punto de la cara exterior de la cubierta podrá estar por encima de una línea situada 1 m por debajo del forjado de techo de planta baja de edificios situadas a menos de 10 m del punto que se este considerando.

Estas dos limitaciones determinarán los planos envolventes de máxima y mínima altura de las cubiertas de planta baja en patio de manzana.

2. Se autorizan plantas de sótano y semisótano en patio de manzana sólo en la zona en que se autorice edificación en planta baja, con las limitaciones fijadas para la edificación principal.

Artículo 165. FONDO EDIFICABLE

1. El fondo edificable de las plantas de piso será igual o inferior a 14 m.
2. Este fondo podrá ser superado en zonas donde estén consolidados fondos mayores, siempre que se respeten las luces rectas de los edificios colindantes, de la siguiente manera:
 1. Que solo uno de los colindantes supere el fondo edificable: podrá taparse la medianera en un ancho de 4 m hasta el fondo del colindante.
 2. Que los dos edificios colindantes superen el fondo edificable. Dependiendo del ancho del solar se podrá:
 - Cuando el ancho sea mayor de 15 m, podrá superarse el fondo edificable en cada uno de los extremos en un ancho de 4 m hasta tapar a cada uno de los colindantes.
 - Cuando el ancho del solar sea menor de 15 m, podrá admitirse tapar con una banda de 4 m de ancho el fondo del colindante de mayor fondo y mantener para el resto del solar el fondo del menor.

Artículo 166. ALINEACIONES Y FRENTE A VÍA PÚBLICA

1. Será de aplicación lo establecido en el Capítulo I referente a las alineaciones, con una particularidad referida a *obras de reforma* en planta baja: cuando la alineación establecida en este *Plan General* señale un chaflán y no lo hubiera, se realizará obligatoriamente si se procede a la reforma de los locales afectados; en este caso, se admitirá que en la esquina aparezca exento el pilar vertical de la estructura del edificio —o el que haya que realizar para apoyar la fachada, si fuera de muros de carga— pero dejando libre la circulación peatonal al nivel de la acera.
2. Caso de existir parcelas sin frente a vía pública, mantendrán o crearán en su caso a través de otra u otras, servidumbre de paso de las condiciones fijadas en este *Plan General*.

Artículo 167. CIERRE DE PARCELA

1. En general, el cierre estará constituido por la propia edificación. No obstante, si no se agota el *aprovechamiento* o si el *Plan General* impone la existencia de *zonas de espacio libre privado* en la parcela, podrá realizarse un cierre en fábrica maciza de una altura máxima sobre la rasante de 2,0 m. Se permitirán también cierres calados de celosía, metálicos, de malla, etc., sin superar dicha altura.
2. Cualquiera que sean los materiales utilizados cumplirán las condiciones de ornato e higiene, corrigiéndose, por indicación del Ayuntamiento, si no alcanzarán un nivel aceptable.
3. Se prohíbe el uso de materiales que puedan causar daños a personas (alambre de espino, etc).

Artículo 168. SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

Las condiciones de *servidumbre de luces y vistas* fijadas en el Capítulo I serán de aplicación, complementándose con una disposición relativa a patios de manzana: si el lindero de una parcela coincide con el emplazamiento límite entre la edificación en altura y el patio de manzana, o cuando la distancia entre ambas líneas sea inferior a la exigida para abrir huecos, se establecerá *servidumbre de luces y vistas* a favor de la parcela situada en la zona de edificación en altura, excepto al nivel de planta baja.

Artículo 169. PARCELA MÍNIMA

1. La parcela mínima, a efectos de *parcelación*, cumplirá las siguientes características:

- ancho superior a 9,0 m en todas las fachadas (sea a calle o a patio de manzana).
- no tener en la zona destinada a edificación en altura ningún estrechamiento menor de 9,0 m.
- ocupar todo el espacio existente entre las diferentes fachadas de la zona de edificación en altura y en concreto, entre la fachada a calle y el emplazamiento de patio de manzana, sin que se puedan hacer parcelaciones en las que ambas fachadas pertenezcan a diferente parcela.

2. No se establece parcela inedificable por razón de tamaño. El único requisito exigible será el que la parcela se ajuste a la recogida en el Catastro de Urbana o que tenga licencia de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su procedencia (no se considerarán parcelas separadas los demás casos y, por tanto, la solicitud de licencia se deberá de referir a la parcela de la que formaba parte).

3. Sin perjuicio del apartado anterior, cuando haya dos parcelas libres que tengan un lindero común y una de ellas no tenga las dimensiones señaladas en el epígrafe primero, quedarán vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose mediante expediente de normalización que las convierta en propiedad proindivisa (con participaciones proporcionales) o, en caso de que se acepte esta circunstancia sin mediar expediente, por documento público de agrupación de fincas. En caso de que la agrupación pueda realizarse con varias parcelas se preferirá la de menor superficie. No podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse la licencia al conjunto, una vez que hayan sido agrupadas las parcelas.

4. No se considerará causa de reparcelación ni de denegación de licencia, la existencia de parcelas menores a la mínima ya edificadas (aunque si podrá seguir siéndolo por otras causas: terreno no edificable por razón de trazado del viario, espacios libres, disposición de alineaciones, o en general, desigual reparto de beneficios y cargas).

Ordenanza II
EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 170. CARACTERÍSTICAS

Se entenderá por *edificación abierta* la que responde a las siguientes características:

- su emplazamiento no está determinado sino que es variable dentro de unos límites.
- la edificación es exenta y está separada de todos los linderos (incluyendo la alineación exterior a calle).
- La utilización de la edificación puede estar separada por pisos, lo que se define como edificio colectivo a diferencia de la utilización unifamiliar.

Artículo 171. GRUPOS DE PLANTAS ADMISIBLES

1. Se establecen en *edificación abierta* diferentes *grupos de plantas admisibles* correspondiendo a cada uno de ellos un *aprovechamiento*. Se designa cada grupo como edificación abierta, A, con una cifra que identifica el grupo de plantas admisibles. Los *grupos de plantas admisibles* son los siguientes:

- Abierta XIII y XIV
- Abierta X, XI y XII
- Abierta VII, VIII y IX
- Abierta IV, V y VI
- Abierta III

2. En los *Planos de Ordenación* se indican que *grupo de plantas admisibles* es el permitido en cada zona. La pertenencia a uno de los *grupos de plantas admisibles* se realiza en función de la zona y nunca por parcelas aisladas.

Artículo 172. CONDICIONES DE USO

1. En zonas de *edificación abierta* serán admisibles los siguientes usos:

- *Residencial*
- *Garaje y aparcamiento*
- *Locales abiertos al público o de trabajo*
- *Dotaciones de Equipamiento*

2. No se admitirán viviendas en planta de sótano o semisótano y en planta baja sólo se admitirá en *Edificación Abierta III (A-III)*.

3. En edificaciones destinadas a *uso hotelero* no se autorizarán dormitorios en planta de sótano o semisótano y en planta baja solo se permitirán en *Edificación Abierta III (A-III)*

4. El *uso residencial* se considerará dominante e implicará que cualquier otro se supeditará a su compatibilidad con él y, respetando esto, se admitirá cualquiera de los usos propios de la *edificación abierta* en cualquiera de las plantas, con las excepciones ya señaladas en la Sección sobre *interferencias entre usos y actividades* del Capítulo II.

Artículo 173. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El *aprovechamiento* se establece en m² de superficie construida sobre rasante por m² de parcela neta. Se determinan, a continuación, el *aprovechamiento*, la altura permitida en número de plantas y la ocupación en planta baja:

GRUPO	Aprovechamiento m ² /m ²	Altura máxima nº de plantas	Ocupación planta baja	Parcela mínima (Dimensión mínima círculo inscrito)
A XIII y XIV	2,8	14	20	45,95
		13		43,2
A X, XI y XII	3	12	30	40,45
		11		37,3
		10		34,95
A VII, VIII y IX	2,7	9	30	32,2
		8		29,45
		7		26,7
A IV, V y VI	1,8	6	30	23,95
		5		21,2
		4		18,45
A III	1,35	3	30	15,7

2. La superficie de la planta bajo cubierta destinada a trasteros y tendederos, así como a escaleras y ascensores, no se computará a efectos de *aprovechamiento*.

3. La posibilidad de agotar el *aprovechamiento* asignado por este *Plan General*
4. será función del tamaño y forma de la parcela y el Ayuntamiento no se compromete, al calificar, a que pueda agotarse. (Las condiciones de altura de la edificación y ocupación en planta baja son normas que

regulan la forma y posición de los edificios, pero no el *aprovechamiento*, que es independiente de ellos). Al objeto de paliar tales efectos, cuando el aprovechamiento asignado no pueda materializarse, el Ayuntamiento podrá autorizar una mayor ocupación en planta baja de hasta un 20% con respecto a la permitida. Con este mismo fin y manteniendo, en todo caso, un mínimo de 3,0 m, en la medición de retranqueos y luces rectas, podrá sustituirse la referencia a la alineación exterior por la del eje de vía pública.

4. En los proyectos de edificación deberá figurar, obligatoriamente, un esquema de la disposición de los volúmenes en relación con los límites de la parcela, señalándose el cumplimiento de *retiros* y *luces rectas*, alturas, *aprovechamiento*, *ocupación en planta baja*, etc.

5. Algunas zonas de *edificación abierta* en Salinas aparecen grafiadas en los *Planos de Ordenación* con un asterisco (*). En estas zonas concurren algunas circunstancias especiales que es necesario puntualizar.

- En la zona de El Espartal la referencia ABIERTA * significa que la edificabilidad corresponde al grupo A III (1,35 m²/m²) y que el número de plantas admisible es el de A IV-VI.
- En el Plan Parcial del Peñón de Raíces la referencia A III * significa que el aprovechamiento no es el del grupo de plantas admisibles sino el asignado en la correspondiente ficha de desarrollo de tal Plan Parcial.

6. Las zonas de edificación abierta en Salinas que en los Planos de Ordenación constan con las referencias A III (según ED) y A VII-IX (según ED) significa que el aprovechamiento asignado es el correspondiente al Estudio de Detalle aprobado para el Polígono 11 de Salinas, Unidades Homogéneas 11-118, 11-204, 11-206 y 11-208.

Artículo 174. ALTURAS

1. La altura mayor del grupo será la altura máxima, sin que la menor tenga el carácter de mínimo: si se construye con una altura inferior se respetarán las condiciones de *retiros* y *luces rectas* correspondientes a dicha altura características (excepto en el caso de planta baja, que se regula de forma independiente).

2. La elección de una altura inferior a la máxima permitida en cada variante, será optativa y libre para el que edifica.

Artículo 175. PLANTA BAJA

1. Se considerará, a efectos del cómputo de *aprovechamiento*, solo la superficie construida por encima de la rasante. En *edificación abierta III (A-III)* se admitirán viviendas en planta baja, y su la altura libre será de 2,50 m, manteniéndose, como altura libre máxima (como fue definida) la establecida con carácter general 4,50m.

2. La planta baja cumplirá lo establecido con carácter general, especificándose que la altura libre fijada es válida tanto para la edificación en planta baja propiamente dicha, como para el espacio porticado situado bajo la proyección de la edificación en altura, si este no se utiliza; cualquier partición o zona cerrada por muros en ese espacio porticado se considerará superficie construida y para que tal espacio no compute y se considere libre, deberá carecer de particiones, muros o cierres y ser circulable en todas direcciones.

En caso de existir un cuerpo de edificación de una planta adosada a otro de mayor número de plantas, la altura libre será como mínimo de 3,00 m.

3. Los bajos de edificios existentes no destinados a ningún uso por tener agotado el aprovechamiento, podrán destinarse expresamente a equipamiento de relaciones urbanas. Esta misma modalidad podrá hacerse en edificios de nueva construcción, sin que el aprovechamiento destinado a tales equipamientos sea computable a los efectos del aprovechamiento asignado.

Artículo 176. DESARROLLO LONGITUDINAL

En *edificación abierta* el máximo desarrollo en cualquier sentido deberá poder inscribirse en un círculo de 75 m de radio, fijándose además como dimensión máxima de fachada continua, 36 m; los remates de esta fachada continua deberán ser quiebros en ángulo $\geq 60^\circ$ y con un desarrollo mayor de 6 m, antes de que pueda iniciarse un nuevo cuerpo en la dirección inicial.

Artículo 177. FRENTE A VÍA PÚBLICA

En caso de existir parcelas sin frente a vía pública mantendrán o crearán, a través de otra u otras, servidumbre de paso de las condiciones fijadas en este Plan General.

Artículo 178. PARCELA MÍNIMA

1. La parcela mínima a efectos de parcelación es la mínima parcela que este *Plan General* considera adecuada para ser edificada.

2. Las condiciones de *retiros y luces rectas* y altura permitida motivan que por debajo de unas dimensiones de parcela no se pueda edificar volumen alguno; estas dimensiones varían para cada *grupo de plantas admisible* y son las que determinan la parcela mínima a efectos de parcelación. No obstante, la posibilidad de agotar el *aprovechamiento* asignado no se produce hasta superar unas dimensiones que siempre son mayores que las que determinan la parcela mínima edificable.

3. Las dimensiones de la parcela mínima a efectos de *parcelación y edificación*, se han señalado en la Tabla que antecede. Las dimensiones señaladas son aproximadas pudiendo admitirse variaciones motivada de hasta un 5%.

Artículo 179. NORMALIZACIÓN

1. La existencia de parcelas inferiores a la mínima (*a efectos de edificación*) será causa de normalización obligatoria. En general, la solución será la constitución de propiedad proindivisa, con participaciones proporcionales, agrupando la parcela inedificable a otra u otras colindantes, de modo que el conjunto supere la parcela mínima. Cuando haya posibilidad de agrupación con varias fincas, se preferirán las que no tengan agotadas sus posibilidades de edificación y, entre ellas, la que no tenga construcciones permanentes.

2. La normalización se producirá aunque la parcela inedificable esté ocupada por edificaciones permanentes, excepto que haya renuncia expresa de los interesados y el Ayuntamiento considere aceptable la permanencia de tales

edificaciones indefinidamente, pues éstas pasarán a ser la única opción de edificación en ese terreno.

3. En el supuesto de que el titular de suelo disponga de otras parcelas de la misma calificación, aunque sean discontinuas, y que no reúnan la superficie mínima a los efectos del artículo 173, y que no sea posible efectuar su normalización por el grado de consolidación de las fincas colindantes, cabrá extender a ellas el cómputo de aprovechamiento, siempre que en la parcela donde se ubique la edificación de la misma titularidad, el aprovechamiento o la ocupación en planta no supere en un 20% del correspondiente a la parcela, sin que pueda superarse la altura máxima. Esta modalidad podrá ser utilizada previa acuerdo con el Ayuntamiento para la obtención de parcelas dotacionales.

Artículo 180. PACTOS DE ADOSAMIENTO

1. Se admiten pactos privados de adosamiento, siempre que los cuerpos que se adosen cumplan lo establecido en cuanto a desarrollo máximo de la edificación. Será también de aplicación al caso de *edificación abierta* existente —construida originalmente en una parcela única— que se quiera dividir en portales, admitiéndose, en este caso, que las parcelas resultantes no cumplan los mínimos fijados, siempre que la edificación cumpla los *retiros* y *luces rectas* y el pacto de adosamiento figure en documento público. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.

2. El adosamiento entre parcelas reduce las dimensiones de la parcela mínima edificable y la parcela mínima con *aprovechamiento* total. Se admitirán divisiones de parcelas por debajo del mínimo determinado, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplan las restantes condiciones que regulan retranqueos, *luces rectas*, emplazamientos, etc.

3. El adosamiento deberá cubrir al menos el 50% de la superficie de los muros adosados, decorándose las zonas no cubiertas con materiales de fachada en la misma forma que las restantes del edificio. La composición de los cuerpos adosados deberá realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

4. Si el adosamiento fuera acompañado de servidumbre de *luces* y *vistas* podrá reducirse el porcentaje de cobertura mutua e incluso suprimirse por completo. En este caso se trataría de adosamiento a lindero con *luces* y *vistas*, admisible con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.

5. El Ayuntamiento podrá imponer el adosamiento obligatorio en aquellos casos en que sea beneficioso a efectos de parcelación, composición general o de existir ya adosamiento de una de las edificaciones, suponiendo que no hubiera acuerdo voluntario entre los propietarios implicados.

Artículo 181. ORDENACIÓN DE LA PARCELA Y CIERRES DE PARCELA

1. Los proyectos de *nueva planta* deberán incluir la ordenación de la parcela, especificando los usos en planta baja de todas las zonas —tanto las edificadas o cubiertas como las del terreno—, señalando las áreas ajardinadas y las pavimentadas, la situación del arbolado y las cotas o niveles de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación será obligatoria en los aspectos citados, debiendo solicitar licencia para cualquier modificación que se pudiera plantear.

2. En *edificación abierta* no se permitirá realizar cierres de parcela. Se admitirá señalar el límite de propiedades mediante muretes o mojones, de altura no superior a 50 cm sobre la rasante.

Ordenanza III
CASCO URBANO ANTIGUO

Artículo 182. CARACTERÍSTICAS DEL CASCO URBANO ANTIGUO

La edificación en *Casco Urbano Antiguo* se caracteriza por los siguientes aspectos:

- la apariencia exterior es de edificación cerrada baja, formando calles y manzanas y existiendo adosamientos laterales, siendo la edificación continua, parcela a parcela.
- no existe patio de manzana; en algunos casos puede haber una referencia, que se concreta en un cuerpo de mayor altura adosado a fachada y el resto de la parcela está ocupada por patios y edificaciones de menor envergadura.
- la disposición al interior de la manzana es resultado de la necesidad de obtener luces para los locales de la propia parcela.
- tanto las parcelas como las edificaciones son de tamaño pequeño y medio, nunca grande.

Artículo 183. CONDICIONES DE USO

1. Los usos admisibles en esta tipología son los generales de áreas urbanas, asimilables, por tanto, a las establecidas para la *edificación cerrada*. Son los siguientes:

- *Residencial*
- *Garaje y aparcamiento*
- *Locales abiertos al público o de trabajo*
- *Dotaciones de Equipamiento*

2. Se podrá destinar la planta baja a uso residencial, pero siempre que su altura este comprendida entre 3,6 m y 4,5 m, que deberá mantenerse aún si la utilización fuera unifamiliar.

Artículo 184. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La disposición de la nueva edificación será una combinación de *emplazamiento fijo* y de *emplazamiento variable*. Del emplazamiento fijo se establece la obligación de adosarse a alineaciones y a linderos laterales, en continuidad con las construcciones anejas. La posición respecto a la alineación exterior podrá ser modificada, en algunos casos, por la existencia de antojanas o soportales, que serían obligados.

2. En el interior de la parcela, la disposición de la edificación se regulará como en *emplazamiento variable*, pero pudiendo adosarse la edificación a todos los

linderos si no se abren huecos, y debiendo guardar *lucres rectas* si los hay, y siempre que al adosarse se respeten las *lucres rectas* de los locales de terrenos vecinos.

Artículo 185. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El *aprovechamiento* máximo se establece en 2,4 m² /m².

Artículo 186. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

La altura máxima permitida será de tres plantas.

Artículo 187. OTROS ASPECTOS COMPOSITIVOS

1. Los siguientes aspectos se regulan del mismo modo que en *edificación cerrada*:

- Altura libre interior y altura total.
- Disposición y utilización de plantas de sótano y semisótano.
- Rasantes.
- Cierres de parcela y arbolado.
- Plazas de aparcamiento.
- Servidumbre de paso y de lucres y vistas.
- Parcela mínima a efectos de edificación.

2. En lo que se refiere a la planta bajo cubierta y a vuelos, el cómputo de superficies se hará como en *edificación abierta*. La planta bajo cubierta, si la altura total de la edificación no supera las tres plantas, podrá ser utilizada como las restantes plantas.

3. Los nuevos huecos y vuelos deberán atenerse a los existentes en la edificación originaria circundante.

Artículo 188. ALINEACIONES EXTERIORES

Las alineaciones serán fijadas por el Ayuntamiento en cada caso, con el criterio de prolongar las existentes en las fincas colindantes por ambos lados y realizar chaflanes en las esquinas.

Artículo 189. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIÓN

La parcela mínima, a efectos de *parcelación*, será la misma que en *edificación cerrada*, pero siendo la dimensión menor de fachada como de estrechamientos interiores, de 6,0 m.

Artículo 190. LUCES RECTAS

Las *lucres rectas* de los locales habitables se ajustarán a las exigencias de *emplazamiento variable*, sin que opere la bonificación prevista para

emplazamientos fijos. Hay dos implicaciones que merecen ser citadas expresamente:

- no se fija dimensión máxima del fondo edificable: los volúmenes en la parcela se disponen solo por los criterios de *luces rectas*.
- el cumplimiento de *luces rectas* podrá dar lugar a que las diferentes plantas deban de retirarse de las edificaciones el otro lado de la calle en diferente cuantía, en soluciones escalonadas.

Ordenanza IV
CASCO ANTIGUO RURAL

Artículo 191. CARACTERÍSTICAS DEL CASCO ANTIGUO RURAL

Se refiere esta tipología a edificaciones adosadas que forman manzanas cerradas o bien líneas de edificación en fila, pudiendo existir un espacio libre anterior —al modo de antojana o soportal— o adosarse a la alineación exterior, pero siempre teniendo un espacio libre posterior, dedicado a diversos usos, entre ellos al de huerta.

Artículo 192. CONDICIONES DE USO

La utilización más indicada —y además la predominante— es la residencial, en su modalidad de vivienda unifamiliar, que será obligada, incluyendo los usos característicos de zona rural, como son las explotaciones agrícolas o ganaderas. La regulación de usos será la de la *Ordenanza de Vivienda Unifamiliar*.

Artículo 193. DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La disposición de las nuevas edificaciones será una combinación de *emplazamiento fijo* y *emplazamiento variable*: en cada caso se fijará si la edificación debe o no adosarse a la alineación exterior y si se hace, los aspectos relativos a fachadas, vuelos, etc., se regularán del modo establecido para *emplazamiento fijo*. En el interior de la parcela, la disposición de la edificación se regulará como *emplazamiento variable*, pero debiendo adosarse a los linderos que se señalen en los planos y respetando los *retiros* y *lucos rectas* respecto a linderos y otras edificaciones, con huecos de iluminación y ventilación, y siempre que al adosarse respeten las *lucos rectas* de los locales que deban guardarlas y que se sitúen en los terrenos circundantes, incluso en planta baja.

Artículo 194. OCUPACIÓN EN PLANTA

La ocupación máxima en planta baja será del 50%. La edificación principal deberá adosarse obligatoriamente a las líneas que para ello se señalen (la alineación frontal y los linderos laterales) y el resto se dispondrá libremente en un solo cuerpo y no en edificaciones independientes o enfrentadas. Se admitirán edificaciones auxiliares aisladas, de una sola planta, computando su ocupación en planta en la general. El emplazamiento de las edificaciones auxiliares se regirá por las normas de retranqueo fijadas para la *Vivienda Unifamiliar*.

Artículo 195. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ALTURA MÁXIMA

1. El *aprovechamiento* permitido se fija en 1,3 m²/m² referido a la parcela neta, siempre que se respeten las condiciones de ocupación y el uso sea unifamiliar.
2. La altura total permitida será de dos plantas y la planta bajo cubierta se podrá destinar a cualquier uso incluido en un programa normal.
3. La disposición y utilización de plantas de sótano y semisótano se regula del mismo modo que en *vivienda unifamiliar*.

Artículo 196. RETIROS Y LUCES RECTAS

Los *retiros* y *lucis rectas* serán los de *emplazamiento variable*; con el matiz de que hay zonas de adosamiento obligatorio en la que es ésta la regla dominante respecto de retranqueos, pero sin que afecte a las *lucis rectas*.

Artículo 197. NORMAS DE COMPOSICIÓN E HIGIENE

1. Las normas de composición e higiene serán las de *Vivienda Unifamiliar*, excepto lo siguiente:
 - limitación del número de viviendas por Ha, que no se fija;
 - ocupación en planta baja, que podrá ser del 50%
 - parcela mínima a efectos de parcelación, que será la establecida para el *Casco Antiguo Urbano*,
 - cierres, suprimiendo la posibilidad de celosías de fábrica; en cierres de fachada, sobre una fábrica de un metro de altura máxima, podrán disponerse rejas metálicas, de madera o seto.
2. La situación más habitual será la de vivienda agrupada, por el carácter adosado de la edificación, sin que se fije una longitud máxima de adosamientos. También prima lo establecido aquí respecto a la necesidad de agrupar todas las edificaciones de una parcela de forma continua, salvo las edificaciones auxiliares.
3. Los huecos y vuelos se adecuarán a los ya existentes en la edificación tradicional próxima.

Ordenanza V
VIVIENDAS SEGÚN TIPO

Artículo 198. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS SEGÚN TIPO

Se recogen en esta modalidad las viviendas de la Real Compañía Asturiana de Minas, que se repiten en distintas zonas del Concejo y que, por esa repetición, alcanzan características de tipología. Los tipos existentes son dos:

- viviendas unifamiliares pareadas (dos en dos).
- pequeños bloques; de tres cuerpos, uno central, de dos plantas —cuatro viviendas de piso— y dos laterales de remate, de una sola planta de altura, cada uno de las cuales alberga dos viviendas unifamiliares. En ocasiones estos cuerpos laterales no existen.

Artículo 199. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el *residencial*, unifamiliar en disposición pareada y en parte de los bloques, y colectivo en el resto. La modalidad unifamiliar se deberá mantener donde esté presente.

Artículo 200. DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

La disposición de la edificación está determinada al tratarse de una tipología existente. No obstante, la sustitución de edificios, la construcción de uno nuevo o las futuras ampliaciones, se regirán por las condiciones de *emplazamiento variable*, con dos particularidades:

- el emplazamiento no se establece hueco a hueco o fachada a fachada, sino para una figura fijada en planta, que será la repetición de la ya existente en las edificaciones anteriores.
- se podrán adosar edificaciones auxiliares —garajes, trasteros o carboneras— a los linderos de las parcelas, siempre que los colindantes lo autoricen o si éstos ya lo hubieran hecho, respetando *luces rectas* y retranqueos de las restantes edificaciones.

Artículo 201. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El *aprovechamiento urbanístico* se fija de forma individual, y se obtiene añadiendo un porcentaje del 20% respecto al *aprovechamiento* existente en las edificaciones principales.

2. El incremento de *aprovechamiento* se utilizará de la forma siguiente:

- el porcentaje de aumento se aplicará a cada agrupación separadamente, y no pudiendo sumarse los de una agrupación a otra.
- en cada agrupación, la ampliación podrá afectar a todas las viviendas o solo a alguna, pudiendo ampliarse todas de forma proporcional a su *aprovechamiento* —el derecho estricto de cada una— o de manera desigual, si media acuerdo entre los interesados.
- Las ampliaciones no se harán por elevación de altura sino por aumento de la planta —que cumpla las condiciones higiénicas de nueva planta— y contarán con el acuerdo de todos los propietarios de la agrupación. En caso de no producirse dicho acuerdo, pero ser la solución propuesta acorde con esta Ordenanza y no suponer perjuicio para terceros, podrá solicitarse que el Ayuntamiento resuelva sin la conformidad de todos los implicados.
- La ampliación se aplicará a las viviendas existentes no pudiendo dar lugar a más viviendas.

Artículo 202. ALTURA MÁXIMA Y OCUPACIÓN

1. La altura máxima será la de las edificaciones actuales.
2. La ocupación en planta baja no se limita, siendo el resultado de la aplicación de las otras variables.

Artículo 203. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

1. La parcela mínima, a efectos de *parcelación y de edificación*, se determina de forma individual.
2. El caso general, en cuanto a parcelación, es la parcela común de todas las viviendas, que es la que deberá mantenerse en disposición en pequeño bloque. En viviendas pareadas también será la solución adecuada cuando sea la existente, aunque podrá autorizarse, excepcionalmente, la división en dos lotes si se garantiza el acceso a ambas propiedades y no proliferan los accesos independientes de vehículos.

Artículo 204. CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y CIERRES

1. Se admitirán construcciones auxiliares —como parte del *aprovechamiento* asignado— destinadas a garaje, trastero o carbonera, con superficie inferior a 20 m² y a razón de una caseta por vivienda.
2. Este tipo de construcciones responderá a un plan conjunto de todos los propietarios y podrán adosarse a linderos ajenos en los siguientes casos:
 - si cuentan con autorización de los colindantes
 - si los colindantes ya se hubieran adosados
 - si según la tipología de la parcela colindante el adosamiento fuera posible; si es vivienda unifamiliar, será admisible el adosamiento sin que supere 2 m de altura del posible cierre y siempre que las cubiertas viertan aguas en la propia parcela y no sean practicables.
3. El cierre de parcela se ajustará a uno de los dos tipos siguientes:
 - en pareadas los mismos tipos, alturas y disposiciones que en *vivienda unifamiliar*.
 - en pequeños bloques, igual que en *edificación abierta*.

Ordenanza VI
EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 205. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Se entenderá por *edificación unifamiliar* la que responda a las características siguientes:

- el edificio tendrán una proporción adecuada para alojar una sola vivienda, y si se destina a otro uso, mantendrá características y proporciones semejantes.
- si se destina a vivienda, esta será unifamiliar, sin que se produzca superposición vertical con otra vivienda o con otros usos.
- el emplazamiento de los edificios será de tipo variable.
- los edificios, uno a uno o en agrupaciones, son exentos o se adosan a alguno de los linderos entre parcelas (nunca a más de dos de ellos).
- si el uso no es de vivienda, cumplirá que todo el espacio edificado entre cubierta y terreno debe destinarse al mismo uso, sin superposición vertical con otros distintos.

Artículo 206. VARIANTES

1. En *edificación unifamiliar* se establecen variantes caracterizadas por un diferente *aprovechamiento* y por la densidad máxima de viviendas por hectárea de terreno edificable neto.

2. En cada variante —y para iguales características de *aprovechamiento* y densidad— podrán existir dos tipos diferentes de disposición: **aislada o agrupada**. En disposición aislada cada edificio —destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso— está separado de cualquier otra edificación; en disposición agrupada los edificios —destinados a una sola vivienda o a un sólo uso— se disponen adosados unos a otros lateralmente.

3. Las variantes se designan por una cifra que identifica el nº máximo de viviendas por hectárea neta, y en cada variante, la disposición aislada o agrupada se identifica por las letras A o G, respectivamente. Las variantes son las siguientes:

- Unifamiliar 10–A (aislada)
- Unifamiliar 15–A (aislada)
- Unifamiliar 25–A (aislada)
- Unifamiliar 25–G (agrupada)
- Unifamiliar 40–G (agrupada)

4. La altura máxima en cualquiera de las variantes será de dos plantas. En aquellos casos en que la altura deba de ser una única planta, se colocará el

indicativo (1) después de la letra que identifica la disposición. En los *Planos de Ordenación* se identifica con precisión cual es la variante, disposición y altura que corresponden a cada zona concreta.

5. En el núcleo de Salinas hay una notación de edificación unifamiliar U-25* que es necesario puntualizar. El asterisco hace referencia a la especial situación de viviendas existentes en un sector de *suelo urbanizable* que el Plan Parcial que lo desarrolle podrá considerar directamente como *suelo urbano*.

Artículo 207. CONDICIONES DE USO

1. Los usos admisibles serán los siguientes:

- *Residencial*
- *Garaje y aparcamiento*, solo en relación directa con la vivienda o con el uso de que se trate, sin el carácter de uso independiente.
- *Locales abiertos al público o de trabajo*
- *Dotaciones de Equipamiento*

2. El *uso residencial* es el dominante y cualquier otro se supeditará a su compatibilidad con él. La vivienda sólo se admite en la modalidad unifamiliar, pudiendo ocupar cualquiera de las plantas sobre rasante y no admitiéndose piezas habitables en plantas de sótano ni semisótano. En disposición agrupada se admitirá la centralización de servicios comunes (garajes, trasteros, tendedores, instalaciones de calefacción, etc.), bien sea en edificación independiente o bien en plantas de la edificación principal (sótano, semisótano o baja) admitiéndose, en este último caso, la superposición de vivienda y servicios comunes.

3. En uso hotelero no se autorizan dormitorios en sótano ni semisótano.

Artículo 208. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El *aprovechamiento* se asigna como m² de superficie construida sobre rasante por m² de parcela neta, limitándose la máxima densidad de viviendas por hectárea neta de parcela. La posibilidad de agotar el *aprovechamiento* asignado dependerá del tamaño y forma de la parcela, y el Ayuntamiento no se compromete a que pueda agotarse.

2. Se establecen los siguientes valores máximos de *aprovechamiento*, número de viviendas máxima por hectárea de parcela neta, parcela mínima y ocupación en planta:

VARIANTE	Aprovechamiento (m ² /m ²)	Viviendas/ Ha	Parcela mínima, a efectos de parcelación	Ocupación en planta
U-10	0,4	10	1 000 m ²	30%
U-15	0,5	15	667 m ²	30%
U-25	0,6	25	400 m ²	30%
U-40	0,75	40	250 m ²	30%

Artículo 209. PARCELA MÍNIMA

1. La parcela mínima, a efectos de parcelación, está determinada por el número máximo de viviendas por hectárea de parcela neta. Se determinan en la tabla anterior. Se autorizará una única vivienda por parcela mínima, no admitiéndose la construcción de una segunda hasta un tamaño al menos doble del indicado como mínimo, y así sucesivamente para otro número de viviendas.

2. A efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas tendrán una dimensión mínima, en cualquier estrechamiento, de:

13 m, en disposición aislada

6 m, en disposición agrupada

Este requisito no será aplicable, a efectos de edificación, siempre que se cumpla la superficie mínima y se pueda realizar físicamente la construcción de acuerdo con la presente Ordenanza; (las dimensiones relativas a superficie y estrangulamientos son aproximadas, pudiendo admitirse variaciones justificada de hasta un 5%).

3. La limitación de parcela mínima, a efectos de parcelación y edificación, tiene carácter general y afecta a todos los usos posibles.

4. La existencia, a efectos de edificación, de parcelas inferiores a la mínima será causa de normalización obligatoria.

La solución habitual será la constitución de una propiedad proindivisa agrupando la parcela inedificable. Cuando haya posibilidad de agrupar con varias fincas, se preferirá la que no tenga agotada la posibilidad de edificación y entre estas, la que no esté edificada. La normalización se producirá aún cuando la parcela inedificable esté ocupada por edificaciones permanentes, excepto si los interesados renuncian expresamente y el Ayuntamiento considera aceptable la permanencia indefinida de tales edificaciones, pues éstas pasarán a ser las únicas en ese terreno.

Artículo 210. PARCELAS CON CABIDA MÚLTIPLE

1. Si la superficie de la parcela es varias veces la parcela mínima, se podrán implantar varias viviendas o usos en ella, tanto en disposición aislada como agrupada: en aislada, cada uso distinto o vivienda se alojará en edificio separado y en agrupada, podrán adosarse lateralmente.

2. En disposición aislada podrá optarse por adosar las edificaciones si se cumple:

- que no alteran las condiciones de vistas de terceros colindantes; es decir, que a cada una de las propiedades colindantes no le afectan más viviendas –en relación directa de vistas– que las que le corresponderían si se dividiese la finca en parcelas mínimas de cabida aislada.
- que se obtenga la conformidad voluntaria del colindante afectado.

No se considerarán, a estos efectos, colindantes parcelas separadas por vía pública.

3. En disposición agrupada podrá existir una sola vivienda o un solo uso en cada parcela. La disposición adosada no se refiere al número de edificaciones sino a la relación de unas con otras; en general, en caso de edificio único, el adosamiento podrá producirse con edificaciones de otras parcelas o incluso no producirse, ya que la condición de agrupación es una posibilidad y no una obligación, excepto en los casos en que se imponga expresamente tal condición.

4. Las condiciones indicadas en el punto primero son de aplicación tanto a parcelas de cabida múltiple indivisas como a los lotes resultantes de una posible parcelación.

Artículo 211. PLANTA BAJA Y ORDENACIÓN DE LA PARCELA

1. Los proyectos incluirán la ordenación de la parcela, especificando los usos de todas las superficies de planta baja, tanto de terrenos como edificadas o cubiertas, señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, el arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación ésta pasará a ser obligatoria en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualquier modificación que pudiera plantearse.

2. La altura de la planta baja cumplirá lo establecido en el Capítulo I de *Condiciones generales de la edificación*, tanto la propia edificación como el espacio porticado situado bajo la proyección de las plantas superiores. Cualquier partición o zona encerrada por muros dentro de ese espacio porticado se considerará superficie construida y para que no compute y se considere libre, deberá estar desprovisto de particiones, muros o cierres, y ser libremente circulable en todas direcciones.

Artículo 212. EMPLAZAMIENTOS

1. El emplazamiento cumplirá las condiciones especificadas para *emplazamiento variable*.

2. Si la disposición fuera agrupada podrá existir la obligación de adosarse a algún lindero, ya sea por que así se haya pactado o por que así se establezca en los *Planos de Ordenación*.

Artículo 213. ADOSAMIENTOS VOLUNTARIOS

1. Podrá suprimirse el retiro a linderos siempre que haya acuerdo entre los colindantes (que no alteren las condiciones de terceros) y que se respeten las condiciones siguientes:

- si las fincas colindantes están libres de edificación, el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrir superficialmente, al menos, el 50% del muro ciego.
- si las fincas están ya edificadas podrán pactarse adosamientos —de las mismas características del apartado anterior— si disponen de *aprovechamiento* y el resto de edificación puede ejecutarse, bien en cuerpo independiente (guardando las distancias con la existente en la misma parcela) o bien, como ampliación de una edificación exenta, de modo que la convierta en adosado.

2. No se autorizarán *pactos de adosamiento* que no cumplan las condiciones del punto anterior, pero tanto en este caso como en aquellos en que sí se puede realizar físicamente el adosamiento, se admitirán pactos de reducción de las distancias de retiros, sin llegar al adosamiento mutuo.

3. Se establecerán adosamientos obligatorios en los siguientes casos:

- cuando una parcela, por sus dimensiones, no pueda edificarse separadamente pero si pueda hacerse si se produce el adosamiento.
- cuando en la parcela colindante exista una edificación con muro ciego adosada al lindero. En este caso, la nueva deberá adosarse tapando, como mínimo, el 50% de la superficie del muro ciego colindante y sin descubrir

más del 50% del propio, siempre que sea compatible con el cumplimiento del resto de las condiciones fijadas en esta Ordenanza.

4. Los *pactos de adosamiento* deberán formalizarse en *escritura pública* e inscribirse en el *Registro de la Propiedad*, pasando a ser obligatorios para las fincas. Si los pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones fijadas se considerará nulos a los efectos de este *Plan General*.

5. Se respetarán siempre las distancias y condiciones del Código Civil respecto de luces y vistas.

Artículo 214. DISPOSICIÓN DE CONJUNTO

1. El máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación o un conjunto agrupado o adosado deberá quedar inscrito en un círculo de 75 m de diámetro.

2. En la composición de conjuntos adosados en línea deberán manifestarse individualmente cada una de las viviendas y las fachadas no podrán formar una línea continua de más de dos viviendas.

3. La disposición en zonas de diferente altura y de construcción principal y construcciones auxiliares, se rige de modo análogo al establecido en la Norma I, para *nueva planta*.

En *vivienda unifamiliar* se podrán adosar cuerpos de edificación a los linderos siempre que la altura de cumbrera no supere la establecida como máxima para los cierres de fábrica. Las cubiertas verterán aguas en la propia parcela y no podrán ser practicables. Los cuerpos que superen la altura máxima se retirarán de los linderos siguiendo la norma general, excepto si son de una planta, en que se admite el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 30°.

Artículo 215. CIERRES DE PARCELA

1. Los cierres de parcela a calle tendrán, caso de ser de fábrica, una altura máxima de 1,00 m, pudiendo disponerse una celosía calada hasta 1,60 m o una verja metálica hasta 2,50 m (pudiendo arrancar del terreno). En los linderos podrán disponerse cierres continuos de 2,00 m de altura. En ambos casos podrán realizarse un seto vegetal hasta 2,50 m, pudiendo ser el único elemento de cierre.

2. Los materiales empleados en el cierre tendrán una calidad y acabado similares a los de fachada.

**Ordenanza VII
ZONAS INDUSTRIALES**

**Sección I
GRAN INDUSTRIA**

Artículo 216. DEFINICIÓN

Son instalaciones industriales que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus circulaciones y calles interiores, unificado el conjunto por pertenecer a una misma empresa, que tiene un proceso productivo principal único. Son las instalaciones de AZSA y Cristalería Española.

Artículo 217. CONDICIONES DE USO

1. Las instalaciones de este tipo comprenden una amplia y variada gama de servicios y usos secundarios, que serán admisibles siempre que sean compatibles entre sí y con el uso principal. Los usos más frecuentes son oficinas, esparcimiento y relación del personal (comedores, cafetería, zonas deportivas), comercio (fundamentalmente economatos), hospitalillos y centros de primeros auxilios, etc.

2. Dependiendo de la *clasificación* de la industria (nivel de agresividad, polución, riesgo, etc.), y de su posible corrección, se admitirán o eliminarán aquellos usos que supongan una permanencia innecesaria fuera de horas de trabajo (vigilantes, guarderías infantiles, ..). La vivienda está prohibida si las condiciones de salubridad son inferiores a las establecidas en la regulación de actividades.

3. Se admiten usos clasificados como actividades *molestas, insalubres, nocivas y peligrosas*. El régimen general de medidas correctoras se determina en la Sección VII, *Interferencias entre usos y actividades*, tanto en relación con otras instalaciones dentro del área industrial como fuera, y en particular con viviendas existentes dentro y fuera de ella.

Artículo 218. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

1. La disposición de las edificaciones corresponde al tipo de *emplazamiento variable* y se obtiene respetando las condiciones de *retiros y luces rectas*, tanto en relación con los linderos de la finca, como para distanciar cuerpos de edificación o edificios diferentes en ella.

2. Las construcciones no habitables o practicables —chimeneas, depósitos, hornos, etc.— cuando sean edificaciones independientes deberán situarse respetando las *luces rectas* de las edificaciones existentes o futuras. Cumplirán asimismo los retranqueos, con la única excepción de las chimeneas, cuyo emplazamiento se regulará solo por el criterio de *luces rectas* de las construcciones existentes en la propia parcela, o de las posibles en parcelas ajenas.

3. Si solo se utiliza iluminación artificial (convenientemente justificada) o si los huecos de iluminación se sitúan en la cubierta y no interfieren sus *lucres rectas* con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones se situaran por condiciones de *retiros* y no por las de *lucres rectas*.

Artículo 219. **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

1. El *aprovechamiento* se fija en 0,5 m² de edificación por m² de superficie neta de parcela, computándose todos los usos cerrados por encima de la rasante. No se computará las construcciones no habitables ni practicables cuando sean independientes.

2. El volumen máximo edificable es de 2,25 m³/m², correspondiente a una altura media de 4,50 m, debiendo reducirse la capacidad de construir en planta si el conjunto de la edificación supera esa altura media.

3. Son determinantes para la regulación de las edificaciones solas el *aprovechamiento* y la disposición de la edificación no fijándose ni ocupación máxima en planta ni altura máxima (en metros o n° de plantas).

Artículo 220. **LUCES RECTAS**

1. Las *lucres rectas* se regulan de acuerdo al Capítulo I, con las siguientes variaciones:

- Locales con disposición y altura de techo del tipo piso o espacio entre forjados horizontales; es idéntico al caso general desarrollado en el Capítulo I.
- Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero de gran altura (4 m o más); son los característicos de los usos industriales y deberán obtener iluminación y ventilación de acuerdo a lo requerido por la legislación de *Higiene y Seguridad en el Trabajo*.

5. En los locales de tipo nave, si la iluminación es natural, la superficie mínima de huecos con vidrio transparente será de 1/8 de la planta del local y si los huecos son inclinados, la superficie del hueco se corregirá de acuerdo con

$$S_{\alpha} = S_0 (1 + 2 \operatorname{sen} \alpha)$$

siendo S_{α} la superficie equivalente del hueco positivamente inclinado hacia el firmamento, S_0 la superficie real del hueco y α el ángulo que forman la normal al hueco y el plano horizontal; si los vidrios son translúcidos o coloreados deberá aumentarse la superficie del hueco en la proporción que guarden las transmisiones lumínicas del vidrio que se va a emplear y el transparente tomado como referencia.

3. Los huecos no verticales contarán, en tres de sus lados, con *lucres oblicuas* a 30° de los bordes.

4. En locales habitables de tipo nave, la ventilación —ya sea natural o artificial— deberá justificarse expresamente según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire.

Artículo 221. **CIRCULACIONES Y CIERRE**

1. La circulación interior, el aparcamiento, la carga y descarga, y el almacenamiento y manipulación de materias primas y productos se realizará íntegramente dentro de los terrenos de la industria, no gravitando, por lo tanto sobre las vías públicas periféricas o interpuestas.
2. El cierre exterior de las parcelas no podrán superar 2 m sobre la rasante en fábrica y 2,5 m en alambrada o seto. No se permite utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambre de espino, puntas de vidrio, etc..

Sección II
INDUSTRIA MEDIANA Y PEQUEÑA

Artículo 222. DEFINICIÓN

1. Son las zonas industriales habituales, caracterizadas por la presencia de instalaciones o empresas independientes y en las que cada industria consta de una sola nave o instalación. Están claramente diferenciadas las parcelas edificables y los viarios exteriores de acceso y circulación
2. Se considera como *mediana industria* la que se desarrolla en parcelas mayores de 2 000 m² y como *pequeña industria* la que se sitúa sobre parcelas entre 2 000 y 200 m².

Artículo 223. CONDICIONES DE USO

1. Se admitirán todos los usos y actividades industriales admitidos en el Concejo de Castrillón. La implantación de industrias que tengan la consideración de *actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas* estará condicionada a la adopción y efectividad de las medidas correctoras exigibles.
2. Podrán admitirse usos comerciales y recreativos, siempre que su instalación suponga la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica que este señalada para la zona de que se trate.

Artículo 224. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

1. La disposición de la edificación será la de *emplazamiento variable*, regulándose por el cumplimiento de los retranqueos y *luces rectas* con las siguientes peculiaridades:
 - en parcelas mayores de 2 000 m² —industria mediana— las referencias a linderos se entenderán a los de la finca y en las menores de 2 000 m² —pequeña industria— al perímetro exterior del conjunto de fincas agrupadas.
 - no se limita dimensión máxima en planta para las edificaciones resultantes.
2. Las construcciones no habitables del proceso productivo, o las partes de la edificación general que tengan esos fines, se tratarán de igual modo que en la *Gran Industria*.

Artículo 225. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, ALTURA Y OCUPACIÓN

1. El *aprovechamiento urbanístico*, referido a parcela neta, será de 0,75 m²/m², con las particularidades establecidas para la *Gran Industria*, incluyendo la dimensión de puntal promedio (volumen admisible de 3,375 m³/m²).
2. La altura máxima de cumbrera será de 12,0 m, salvo de elementos no habitables del proceso productivo que justificadamente precisen una altura

superior (respetando los correspondientes retranqueos y *luces rectas* de otras construcciones).

3. No se fija ocupación máxima del terreno.

Artículo 226. PARCELA MÍNIMA Y PARCELACIONES

1. La parcela mínima, a efectos de *parcelación* y *edificación*, será la siguiente:

·	Mediana industria	2 000 m ²
·	Pequeña industria	200 m ²

2. Las parcelas de *pequeña industria* con superficie entre 200 y 2 000 m² no podrán utilizarse de forma independiente, sino por agrupaciones con una superficie de más de 2000 m², con acceso común (a través de calle particular, si fuera preciso) y distribuyendo el *aprovechamiento* entre el conjunto, de modo que los linderos del conjunto sean objeto de *retiros* y *luces rectas*, pero los de las parcelas interiores actúen como medianeras en las que las edificaciones se adosan entre sí.

3. EL proyecto de parcelación deberá señalar con precisión las agrupaciones y sus accesos y en las escrituras de cada una de las parcelas se hará constar la condición de mutua vinculación. A efectos edificatorios, no será preciso documento conjunto (como ordenación de volumen o *Estudio de Detalle*) y cada parcela puede edificarse individualmente, siempre que este claro que linderos son exteriores y cuales interiores.

4. Cuando la *calificación* permita la *industria pequeña y mediana*, los lotes agrupados de fincas de *pequeña industria* serán equivalentes a las parcelas independientes de la *mediana industria*, admitiéndose la división de fincas de más de 2 000 m² en lotes de hasta 200 m², siempre que el conjunto siga vinculado como agrupación en la forma establecida para la *pequeña industria*.

Artículo 227. LUCES RECTAS

1. Las *luces rectas* cumplirán lo dispuesto en el Capítulo I y lo dispuesto en la *Gran Industria*.

2. Se mantendrán *retiros* y *luces rectas* a los linderos exteriores y, a los interiores, tan solo *luces rectas*, siempre que a ellos se enfrenten huecos que deban tenerlas, pero dimensionados considerando el lindero como obstáculo edificado con la máxima altura permitida —tal como se señalo para *edificación en emplazamiento fijo*— salvo que se pacte entre los colindantes *retiros* compartidos que permitan el cumplimiento de las *luces rectas* a ambos lados del lindero.

Artículo 228. VÍAS PÚBLICAS, APARCAMIENTOS Y CIERRES

1. Las vías públicas de las zonas industriales se utilizarán sólo para circulación y estacionamiento ocasional, pero nunca para la carga, descarga o almacenamiento, aún cuando fuera temporal.

2. La carga y descarga y el estacionamiento de vehículos deberá resolverse en la propia parcela de forma debidamente justificada, siendo las condiciones aprobadas en la licencia —en relación con ellos— referencia obligada en el

funcionamiento posterior de la instalación, pudiendo suspenderse o clausurarse si esas condiciones se incumplieran.

3. El viario general público se diseñará solo para dar acceso a las agrupaciones de parcelas y no a las parcelas individuales; el viario complementario para dar acceso a éstas, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tengan acceso y la superficie que corresponda a cada una de las parcelas (dentro de este viario) tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de *aprovechamiento*. Estos viarios privados de acceso tendrán un ancho mínimo de 7,5 m.

4. Los cierres de parcela podrán hacerse en los mismos tipos que se señalan para *Gran Industria*.

Sección III
ZONAS DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 229. DEFINICIÓN

Son zonas de industria limpia donde se admite la presencia de viviendas, solo y exclusivamente sobre taller o nave y para uso de los titulares de la industria.

Artículo 230. CONDICIONES DE USO

1. El uso principal es la *industria limpia*, con vivienda aneja del propietario. Podrán admitirse otros usos de tipo comercial o recreativo, pero supeditados a no producir molestias a las viviendas (las actividades desarrolladas entre las diez de la noche y las ocho de la mañana se considerarán potencialmente molestas y deberán contar con las oportunas medidas correctoras).

2. La vivienda se admite en una sola planta que, además, deberá ser la última y destinada tan solo a este uso. No se admite la vivienda unifamiliar ni las situadas en planta baja.

Artículo 231. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

1. La disposición de la edificación es del tipo de *emplazamiento fijo* y se dispondrá en manzana cerrada y sin patio de manzana, aunque con patio de luces si para el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación lo precisarán.

2. Este *Plan General* fija el emplazamiento de las edificaciones, que puede o no coincidir con la *alineación exterior*. En el interior de las parcelas, la disposición se regirá por el cumplimiento de *luces rectas* en emplazamiento fijo, tanto en lo que se refiere al uso de vivienda como a los restantes. La aplicación de *luces rectas* será análoga a la de *Gran Industria*.

Artículo 232. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y PARCELA MÍNIMA

1. No se limita el *aprovechamiento urbanístico*. El emplazamiento representado en planos, con una altura máxima de 10 m a cumbre de cubierta, dan una determinación necesaria y suficiente.

2. La parcela mínima, a efectos de parcelación, se fija en iguales proporciones que en *Edificación Cerrada*. No se fija parcela mínima a efectos de edificación; dando motivo a la normalización obligatoria (agregación) los hipotéticos casos de parcela donde físicamente no pueda realizarse una edificación utilizable.

Artículo 233. APARCAMIENTOS Y CIERRE DE PARCELAS

1. Las plazas de aparcamiento se reservarán en el interior de las parcelas privadas.

2. Los cierres de parcela serán análogos a los de *Gran Industria*.

Ordenanza VIII

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

Artículo 234. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

1. Se considerarán *dotaciones de equipamiento* el conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino sea prestar algún servicio a la población. Se incluyen en este epígrafe los supuestos contemplados en el Anexo al *Reglamento de Planeamiento*, salvo los aparcamientos y la red de itinerarios peatonales, que en este *Plan General*, se consideran parte de la red viaria.

2. Las *dotaciones de equipamiento* se agrupan en:

- *Espacios libres públicos* y zonas deportivas
- Equipamientos de relaciones urbanas

Artículo 235. ESPACIOS LIBRES Y DE USO DEPORTIVO

En este *Plan General* se agrupan los terrenos destinados a ***espacios libres públicos*** y los de uso deportivo: la distinción entre ambos se relega a la gestión municipal de dichos espacios, pudiendo ser alterada cuando convenga.

Artículo 236. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO DE RELACIONES URBANAS

1. Las *dotaciones de equipamiento* de relaciones urbanas se divide en dos grandes grupos:

- Equipamiento educativo: Centros docentes de preescolar, EGB, ESO, BUP y FP. Las restantes enseñanzas o preparaciones profesionales se incluyen, como usos culturales, en el apartado de servicios sociales, en el que también se incluyen las guarderías infantiles.
- Equipamiento público y social:
 - Servicios administrativos públicos (municipales, autonómicos y estatales).
 - Servicios sociales: de reunión, asistenciales, sanitarios, culturales, religiosos.
 - Servicios comerciales: instalaciones centralizadas bajo control municipal, mercados.

2. Además de los usos enumerados en el apartado anterior, se señalan en ocasiones zonas de uso comercial no público y zonas de uso hotelero o recreativo (en ambos como actividades privadas). Estas instalaciones se señalan como *equipamiento privado* y con indicación del uso concreto al que se destinan, y su *calificación* indica que deben ser destinadas a esos usos. (En general estos usos —comercial, hotelero y recreativo— se sitúan de modo indistinto en la trama urbana; sus superficies no son computables a efectos del cumplimiento de los módulos obligatorios, sin que se señalen todas las instalaciones de ese tipo existentes sino solo aquellas que este plan pretende que se mantengan en lugares concretos por ser convenientes para la colectividad).

3. Las zonas calificadas como *Equipamiento Privado* (EP) en Santa María del Mar se destinarán a los usos admisibles con carácter general, con acento en los de tipo turístico. En aquellas que aparecen grafiadas en los Planos de Ordenación con un asterisco EP (*) entre los usos previstos se admitirá expresamente el de camping, si bien ajustado a su situación en suelo urbano y siempre como explotación abierta al público. No serán de aplicación las limitaciones urbanísticas establecidas para el uso de camping en el *suelo no urbanizable*, debiendo de cumplir las distancias establecidas para las construcciones en zonas de emplazamiento variable y respetando las condiciones de altura y composición fijadas para la vivienda unifamiliar, con un coeficiente de edificabilidad que podrá alcanzar el 0,6 m²/m². La vivienda no es admisible como uso de nueva implantación y la edificación deberá de situarse al borde de la manzana, con el límite fijado en los *Planos de Ordenación*.

4. En el núcleo urbano de San Juan de Nieva también existe una zona calificada como *Equipamiento Privado* (EP), conforme a su titularidad y no afectada al uso y dominio público, donde los usos permitidos serán con carácter general los definidos en el artículo 152 respecto a las *Dotaciones de Equipamiento* — siempre supeditados a su compatibilidad con la vivienda— así como los señalados en el presente artículo y el uso de aparcamiento.

Artículo 237. RESERVAS DE SUELO PARA NUEVAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

1. La reserva de suelo para nuevas *dotaciones de equipamiento* agrupa en algunos casos los equipamientos con los espacios libres públicos, posponiendo al proceso de gestión la distinción de que parte de la misma corresponde a cada uso.

2. Las *dotaciones de equipamiento* en este Plan se determinan de tres formas diferentes:

- Los equipamientos existentes se señalan gráficamente, sin especificar el uso concreto al que se destinan y distinguiendo su carácter público o privado.
- Algunos de los equipamientos de nueva creación se señalan en los *Planos de Ordenación* y se detallan a que usos se destinarán. Serán de carácter público, siendo los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Otros equipamientos de nueva creación no se representan gráficamente, determinándose solo su superficie y posponiendo su ubicación a la posterior gestión.

Artículo 238. TITULARIDAD DE LAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

El carácter público o privado de las *dotaciones de equipamiento* —es decir, la condición de que su titularidad deba o no ser ejercida por entidades de la Administración pública y de que los terrenos en que se sitúan deban pasar o no obligatoriamente a titularidad pública— se fija del modo siguiente:

- los *espacios libres* de carácter público se señalan en los *Planos de Ordenación*; los de carácter privado, parte se grafian en los planos y parte se producen en las zonas edificables como consecuencia de la aplicación de la normativa (ni se señala en planos ni son propiamente una categoría, pues son parte indivisible del que sustenta las edificaciones).

- en el resto de *dotaciones de equipamiento* el carácter privado o público se señala en los planos, así como la distinción entre los equipamientos existentes o previstos.

Artículo 239. CAMBIOS DE USO

1. Los terrenos calificados como *espacio libre* y *zonas deportivas* no podrán destinarse a otro uso diferente, ni aun de los considerados como de *dotaciones de equipamiento*. Si podrán, sin embargo, ser intercambiables entre sí, con las limitaciones fijadas más adelante en lo que a edificaciones se refiere.
2. Los terrenos calificados como *espacio libre privado* que sean parte residual de parcelas edificables, estarán vinculado a la edificación y serán indivisibles del resto de la propiedad. Al estar vinculados a la edificación, si ésta fuera reconstruida, también se podrá modificar la disposición del *espacio libre privado*.
3. Los terrenos destinados a *dotaciones de equipamiento de relaciones urbanas* —públicas o privadas— no podrán ser destinados a usos distintos de los señalados en este *Plan General*. Se podrán autorizar cambios de uso siempre que el nuevo también este considerado como *dotación de equipamiento*; si el uso era de titularidad pública el nuevo deberá mantener tal carácter y si era privado, podrá mantenerse así o pasar a titularidad pública. En ningún caso tendrán la consideración de espacios libres a los efectos del artículo 50 del TRLS 76.
4. Cualquier cambio de uso de *dotación de equipamiento* deberá contemplarse en el contexto global del equipamiento del ámbito urbano al que sirve, siendo necesario, en todo caso, informe favorable para autorizar cualquier cambio.

Artículo 240. EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

1. Se permitirá emplazar edificaciones e instalaciones en terrenos calificados como *espacios libres públicos*, sin que superen el 20% de su superficie, y siempre que correspondan a algún uso conceptuado como *dotación de equipamiento*. Esta limitación será aplicable a las instalaciones deportivas cuando se ubiquen sin mayor diferenciación dentro de *espacios libres públicos*.
2. En todo caso, en la gestión posterior de este Plan deberá fijarse y diferenciarse claramente cual es la cuantía de la superficie que debe quedar vinculada como de *espacio libre público*, de modo excluyente aún cuando no se señale su ubicación precisa y esa cifra será invariable.

Artículo 241. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO DE RELACIONES URBANAS

1. El *aprovechamiento* asignado a *dotaciones de equipamiento de relaciones urbanas* será el establecido por la práctica habitual en instalaciones análogas, en función de su uso, si bien en cualquier caso, y en cualquier zona, se respetarán las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación dominante en la zona y se cumplirán las normas de retiros y luces rectas establecidas para las zonas de emplazamiento variable.
 - el que corresponde a las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación dominante en la zona.

2. Las edificaciones destinadas a las dotaciones de equipamiento en suelo no urbanizable -que sean de nueva planta o ampliaciones- no superarán la altura de 3 plantas y la ocupación del suelo será como máximo el 20%.

3. En el núcleo de Salinas, la zona del Náutico, está calificada como E* — *dotación de equipamiento*— que hace referencia a las especiales circunstancias que concurren en la zona. La ordenación de la parcela, sus usos y el aprovechamiento se basan en los acuerdos adoptados entre la propiedad y la Dirección General de Costas, que expresamente tenga la conformidad del Ayuntamiento, y que cumpla la legislación vigente, en particular las limitaciones establecidas en la Ley de Costas. La solución final deberá estar sometida a la aprobación de la Comunidad Autónoma en aquellas cuestiones en la que sea competente (servidumbre de protección).

4. Los terrenos pertenecientes al antiguo tendido ferroviario, ahora de propiedad municipal y uso viario (peatonal, se desvincularán de este uso y se entregarán como permuta y compensación a los propietarios afectados por la prolongación del paseo marítimo, sin que se produzca reversión a sus antiguos propietarios, dado que la permuta estará destinado a cumplir la misma finalidad para la que fueron cedidos los terrenos. La edificación colindante existente, destinada a hostelería, deberá de ser objeto de una ordenación especial en caso de reforma, respetando las características y el estilo de la misma.

5. Los bajos de edificios existentes no destinados a ningún uso por tener agotado el aprovechamiento, podrán destinarse expresamente a equipamiento de relaciones urbanas.

Ordenanza IX

SISTEMA GENERAL PORTUARIO

Artículo 242. SISTEMA GENERAL PORTUARIO

1. Está integrada por las instalaciones y terrenos de la *Zona de Servicio* del Puerto de Avilés, en la forma en que se define en la Ley de Puertos (ley 27/92). La *Zona de Servicio* que se recoge en este *Plan General* es la determinada por la aprobación del *Proyecto de ampliación de la zona de servicio del Puerto de Avilés* (O.M. del Ministerio de Obras públicas y Urbanismo de 7 de diciembre de 1988). Se grafía como *Sistema General Portuario* en los *Planos de Ordenación*.

2. El desarrollo de este *Sistema General Portuario* se hará necesariamente a través de un *Plan Especial*, que será formulado por la autoridad portuaria y aprobado —inicial y definitivamente— por las Administraciones con competencia urbanística.

3. Con independencia de la competencia de la Junta del Puerto en las diversas actuaciones a realizar en la *Zona de Servicio Portuaria*, todas las actividades y obras de construcción deberán someterse a informe municipal, en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. Las obras destinadas meramente a adecuación de los servicios o infraestructuras portuarias que no tengan contenido edificatorio y que realice la Junta del Puerto no estarán sometidas a licencia municipal, debiendo de comunicarse al Ayuntamiento para su conocimiento, por si considera pertinente realizar algún tipo de observaciones.

Artículo 243. ZONA MARÍTIMA

La Zona Marítima no trata de ser una reproducción exacta del deslinde marítimo-terrestre de la legislación de Costas en la áreas urbanas, pero sí lo abarca en su totalidad, ciñéndose a la primera línea de circulación posible fuera del mar, e incluyendo los acantilados costeros. Pese a incluirse en la presente Ordenanza por su contacto con zonas urbanas, las especificaciones sobre su régimen jurídico se detallan en las Normas Urbanísticas del *suelo no urbanizable*.

NORMA II
OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS Y
MANTENIMIENTO O MODIFICACIÓN DE LOS USOS

Capítulo I
OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS
Y MANTENIMIENTO O MODIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 244. OBRAS DE REFORMA

1. Se considerarán *obras de reforma* las obras que se realicen en edificios existentes o en parcelas parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano (siempre que las nuevas construcciones no formen parte de un mismo Proyecto o Anteproyecto que las englobe a todas).
2. El marco normativo para las *obras de reforma* será exclusivamente esta Norma II, sin que el resto de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas tenga aplicación directa, salvo por las referencias y acotaciones que en esta Norma II se hagan.

Artículo 245. TIPOS DE OBRAS DE REFORMA

1. Se distinguirán los siguientes tipos de *obras de reforma*:
 - *mantenimiento y conservación*
 - *modificación*
 - *reestructuración*
 - *ampliación*
 - *añadido*
2. Se considerarán **obras de mantenimiento y conservación** las siguientes:
 - Consolidación y refuerzo de elementos fijos y estructurales, hasta un 20% del total.
 - Reparación de remates y acabado en las proporciones siguientes:
 - Pinturas de exteriores e interiores.
 - Solados (reparación o sustitución).
 - Revocos, enfoscados y estucados.
 - Reparación de cornisas y aleros.
 - Reparación de canalones y bajantes.
 - Reparación de cubiertas sin alterar su disposición.
 - Instalaciones generales: reparaciones o sustituciones.
 - Modificación del espacio interior que afecte a menos del 20% de la superficie total.
3. Se considerarán **obras de modificación** las siguientes:
 - Modificación de elementos fijos o estructurales en más del 20% y menos del 50%.

- Modificación del espacio interior que afecte entre el 20% y 50% de la superficie del edificio.

4. Se considerarán **obras de reestructuración** las siguientes:

- Modificación de elementos fijos o estructurales en más del 50%.
Modificaciones del espacio interior, afectando a más del 50% de la superficie del edificio.

5. Se considerarán **obras de ampliación** las que aumenten, hasta un máximo del 50%, el volumen construido y rebasen la envolvente exterior de la edificación. Si las obras producen aumento, pero sin rebasar la disposición de muros y cubierta, se considerarán en alguno de los casos anteriores.

6. Se considerarán **obras de añadido** las que aumenten el volumen construido en más de un 50% del volumen existente, o bien, las que consistan en realizar un cuerpo nuevo aislado (en la misma parcela) y separado del resto de edificaciones, sin que sea relevante el porcentaje de volumen construido en relación con el existente.

Artículo 246. OBRAS ADMISIBLES

1. Se considerarán *obras admisibles* en edificios situados en zonas de *emplazamientos fijo*, según los casos, las siguientes:

- Edificios cuyo emplazamiento coincide con el señalado o no lo ocupa por entero: podrán realizarse todos los tipos de *obras de reforma* sin aumento de volumen, y los de *ampliación* y *añadido*, hasta agotar los emplazamientos señalados en este *Plan General*.
- Edificios cuyo emplazamiento no coincide con el señalado en este *Plan General*: se podrán realizar solo las *obras de reforma* que no impliquen aumento de volumen (*mantenimiento y conservación, modificación y reconstrucción*). Las de *ampliación* y *añadido* sólo podrán autorizarse si conllevan la demolición de las partes que no cumplen con el emplazamiento fijado (aceptándose que no llegue a agotarse el emplazamiento completo).

2. Se considerarán *obras admisibles* en edificios situados en zonas de *emplazamientos variable*, según los casos, las siguientes:

- Si el edificio cumple las condiciones de *retranqueos y luces rectas* de nueva planta, todas los tipos de *obras de reforma* son admisibles hasta agotar las condiciones previstas para nueva planta en esa misma Zona.
- Si no las cumple, podrán autorizarse todas las modalidades de *obras de reforma* siempre que los aumentos de volumen se atengan estrictamente a las normas de composición de nueva planta, considerando a efectos de volumen y ocupación en planta el conjunto (lo existente y lo nuevo)

Esto implica en añadidos aislados el cumplimiento de los *retranqueos* de varias edificaciones en la misma parcela y el cumplimiento de las condiciones higiénicas para la nueva edificación, sin que la existente deje de cumplirlas por causa de la nueva. En añadidos adosados, se respetará la dimensión máxima en planta fijada para nueva planta, aplicándose al conjunto formado por lo viejo y lo nuevo.

3. Las construcciones que expresamente queden declaradas *fuera de ordenación* solo podrán ser objeto de *obras de mantenimiento y conservación*,

siempre que medie documento notarial en el que se renuncie al incremento de valor en relación con su futura expropiación y derribo.

Artículo 247. CONDICIONES DE USO

1. Los usos existentes podrán ser objeto de ordenación, modernización, *reforma* y *ampliación* —aún cuando no sean los previstos o estén admitidos en estas Normas— salvo si se declaran expresamente *fuera de ordenación* (tal y como se estableció en el Título I).

2. La declaración de *fuera de ordenación* podrá realizarse:

- de forma genérica para un área determinada
- de forma genérica para un uso
- de forma individual para un uso y edificio concreto.

La declaración podrá ser estar contenida en este *Plan General*, en el planeamiento de desarrollo o ser acordada por el Ayuntamiento mediante acuerdo razonado.

3. La *ampliación* de una edificación será libre hasta alcanzar el límite máximo que para ese uso se fije para nueva planta.

4. Cuando un uso existente se extinga o desaparezca el que lo sustituya deberá atenerse a las condiciones de nuevos usos. El traspaso de usos no contemplado en las Ordenanzas —que no estén declarados fuera de ordenación o señalado a extinguir individualmente— podrá autorizarse con carácter firme.

5. La modificación de usos relativos a *dotaciones de equipamiento* se atenderá a lo establecido en su propia Ordenanza.

Sección I

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Artículo 248. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

1. En *obras de reforma* el volumen existente se computará en la forma indicada en esta Norma II. Para traducir el volumen a *aprovechamiento* se relacionará con la superficie de parcela neta en sus límites anteriores a este documento en el *suelo urbano consolidado* y en los que resulten del planeamiento, cesiones y reparcelaciones en el *suelo urbano no consolidado*.

2. En *suelo urbano consolidado* implica que, aún cuando hayan de efectuarse cesiones por modificaciones de trazado, la superficie de parcela será la anterior a esas modificaciones; si hubiera cesiones de terrenos derivadas de un planeamiento anterior y que aún no se hubieran formalizado, esas zonas no se contabilizarán en la parcela neta.

Artículo 249. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. Si el edificio existente tiene mayor *aprovechamiento* que el asignado en este *Plan General* o planeamiento de desarrollo, se entenderá éste consolidado, pudiendo realizarse obras de *mantenimiento y conservación, modificación y reestructuración*, sin que sean admisibles las *ampliaciones o añadidos*. En caso de derribo, el *aprovechamiento* máximo autorizable será el previsto en este *Plan General*.

2. Si el edificio tiene un *aprovechamiento* menor al asignado, el plazo máximo para hacer *obras de ampliación o añadido* será de ocho años contados a partir de que el terreno pueda ser considerado *solar* o de la aprobación de este documento, si ya tuviera tal condición. Si se trata de edificios realizados con posterioridad a la aprobación de este documento, se computarán los ocho años a partir de la terminación de las obras.

3. El volumen en edificios existentes se computará en m³ totales de la edificación (medidos a caras exteriores de fachadas y cubierta). La equivalencia con el computado en términos superficiales, se hará dividiendo por 3,0 m³/m², con independencia de que la superficie realmente construida sea mayor o menor.

4. Si el edificio existente ya hubiese utilizado su edificabilidad conforme a al sistemática de Transformación del planeamiento objeto de revisión, se considerará como volumen agotado, que se computará conforme al aprovechamiento trasladado.

Artículo 250. ALTURAS PERMITIDAS Y CUBIERTAS

1. En obras de *ampliación y añadido*, el nuevo volumen se atenderá a la normativa de nueva planta, tanto en relación a la altura total como a las alturas libres interiores. El resto de *obras de reforma* también se ajustarán a lo establecido para nueva planta si las alturas se modificasen.

2. La disposición de las cubiertas en *obras de nueva planta* será de aplicación en las *obras de reforma* que planteen modificación de las mismas; cuando no se modifiquen, la disposición de la cubierta (aún si afecta a su estructura) se podrá conservar tal como está.

3. Si en la *planta bajo cubierta* se implanta un uso diferente al existente (o uno nuevo si no se utilizaba) será de aplicación la Norma I de nueva planta y nuevos usos, debiendo destinarse, en primer lugar, a trasteros y tendederos en la proporción obligatoria, y a otros usos, solo si esa dotación estuviera resuelta.

Artículo 251. PLANTAS DE SÓTANO Y SEMISÓTANO

1. La utilización de las plantas de sótano, semisótano, baja y entreplantas, podrá ser la que fue autorizada en su día, debiendo de atenderse la apertura de nuevos locales a la Norma I de nueva planta, siendo también de aplicación si cesase la actividad y se quisiera ejercer otra distinta.

2. Se aceptará (como excepción al cumplimiento de la normativa) que en instalaciones nuevas en edificios existentes no se cubra la *dotación de aparcamiento* establecida si se dispusiera de las exigibles en el momento de construcción del edificio.

2. No se autorizarán obras para la utilización comercial de los sótanos destinados a aparcamiento en el proyecto del edificio, salvo que se demuestre que están cubiertas las necesidades de todos los usos (existentes y proyectados) en la cuantía fijada para nueva planta y nuevos usos.

Artículo 252. VUELOS

1. Los nuevos vuelos se atenderán a las normas de nueva planta y los antiguos que no se ajusten a ella, se podrán mantener, consolidar y reparar.

2. El cierre acristalado de terrazas existentes —que las transformen en miradores— se autorizará siempre que los resultados sean acordes con la regulación de miradores de nueva planta y que todos los cierres a realizar en el edificio respondan a un mismo modelo en cuanto a materiales, disposición y colorido. Si la solicitud de cierre es individual se podrá autorizar dependiendo de los resultados estéticos y, en este sentido, el primer cierre que se solicite deberá venir avalado por la Comunidad de Propietarios.

Artículo 253. APARCAMIENTOS

La realización de obras de *ampliación y añadido* conlleva la obligación de adecuar la dotación de aparcamientos existente en la parcela a la establecida para obras de nueva planta. En los restantes tipos de reforma no se exige esta condición, pero no se permitirá destinar a otra finalidad los locales que antes se usasen como aparcamiento, dentro de la cuantía de plazas que resulten obligatorias conforme a la normativa de nueva planta.

Artículo 254. OTROS ASPECTOS COMPOSITIVOS

1. Los siguientes aspectos se regulan de forma análoga a lo dispuesto en la Norma I para obras de *nueva planta*:

- alineaciones y rasantes
- movimiento de tierras, patio inglés y acceso a garajes
- dotación de aparcamiento
- condiciones de acceso a parcelas interiores: las fijadas para nueva planta si las condiciones existentes las cumplen; si fueran inferiores se mantendrán al menos las existentes.
- Impermeabilización y aislamiento térmico; se exigen las mismas condiciones que para nueva planta en las partes nuevas de edificación y en viviendas nuevas en edificios existentes, es decir, cuando de las obras resulten viviendas que no existían con anterioridad.
- tendedero y cuarto de basura: sólo serán exigibles en *obras de reestructuraciones* y en *obras de añadido*.

Artículo 255. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Las obras que afecten a la fachada o cubierta se ajustarán a la composición general del edificio, manteniendo la referencia al modelo de arquitectura de que se trate, sin alterar sus elementos básicos ni simular un estilo arquitectónico diferentes del original.

2. En edificios con muros de carga, con carácter general, no se autorizará la supresión de machones entre huecos de fachada y la ampliación de los mismos podrá denegarse si es una alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos o de la simetría de la fachada. Se exceptúa de esta limitación la creación de chaflanes donde fueran precisos, salvo en los edificios tradicionales en los que sean incompatibles con su composición y aspecto.

3. Cualquier tipo de *obra de reforma* (salvo las que afecten sólo a locales comerciales, cuyo ámbito se limita a su propio espacio físico) llevará pareja la obligación de una decoración basada en los mismos criterios en todas las fachadas del edificio, aún cuando sean medianeras.

Si se establece el adosamiento obligatorio para las obras de nueva planta, este tratamiento deberá extenderse a las medianeras de los edificios ajenos que abran a la parcela propia, exceptuando de esta obligación las obras de *mantenimiento y conservación* y las de *modificación*, si no afectan a las fachadas (ni siquiera a su pintura).

Artículo 256. CONDICIONES DE HIGIENE

1. Los locales habitables que se modifiquen por *obras de reestructuración, ampliación o añadido* deberán cumplir las condiciones higiénicas fijadas para nueva planta.

2. Los que resulten de obras de *modificación* deberán cumplir, al menos, las condiciones de los artículos 53 y 54 de *nueva planta*, si bien podrá ser objeto de excepción razonada cuando resulte manifiestamente imposible (como podría ser el caso de locales abriendo a patio interior cerrado en construcción de bloque realizada con anterioridad a este documento).

3. Si como consecuencia de las obras de reforma aparecieran nuevos locales o viviendas cumplirán las condiciones higiénicas de nueva planta, incluso las de zonas de servicios comunes.

NORMA III
INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS
O ELEMENTOS A CONSERVAR

Capítulo I
INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS
O ELEMENTOS A CONSERVAR

Artículo 257. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS URBANOS DE INTERÉS CULTURAL

La protección de los elementos urbanos de interés cultural se concreta en este *Plan General* en el Catálogo y en esta Norma, que se refiere a todos los elementos situados en el Concejo

Artículo 258. MODOS DE PROTECCIÓN

1. Protección de elementos o edificios:

- EDIFICIOS O ELEMENTOS QUE DEBEN CONSERVARSE, en los que se prohíbe la demolición, y se regula como pueden deber de las *obras de reforma*, únicas permitidas. Se establecen dos categorías: en la primera se recogen los edificios de gran interés piezas singulares y, en la segunda, el resto de elementos de interés. En los *Planos del Catálogo*, ambas categorías se reflejan señalan con las cifras 1 y 2.
- ELEMENTOS O EDIFICIOS PARA LOS QUE LA CONSERVACIÓN NO ES OBLIGADA, pero que, mientras existan, deben ser objeto de un tratamiento especial en cuanto a aspecto y a las *obras de reforma* que en ellos se hagan. En esta categoría —señalada con la cifra 3 en los *Planos del Catálogo*— se incluyen las construcciones que, realizadas con una composición conjunta y características comunes a varias —sea por haberse construido simultáneamente, o por corresponder a una misma época con patrones de construcción más uniformes que los actuales— deben ser tratadas también como conjunto, para evitar la pérdida de la composición general común a todas.

2. EL INVENTARIO ACADÉMICO incluye las construcciones significativas desde el punto de vista de la Arquitectura como arte o que son testimonio de un momento o estilo. Los elementos son de muy variada naturaleza: los de mayor antigüedad (y no incluidos en los apartados anteriores), son elementos que, pese a su valor testimonial, no tienen calidad suficiente para exigir su conservación. En cambio, algunos edificios más recientes —en período claro de vida útil— se han excluido de la obligación de conservación, aún cuando pudieran merecerla, por considerar que la selección de edificios protegidos precisa de una cierta perspectiva histórica.

3. Las restantes anotaciones que se recogen en el Catálogo implican también medidas de protección de diversa índole que se describen y detallan a continuación.

Artículo 259. EDIFICIOS O ELEMENTOS A CONSERVAR

1. En este apartado se incluyen las Categorías Primera y Segunda del Catálogo; los hórreos y paneras grafiados en los *Planos del Catálogo*; los cierres catalogados y el Arrecife Devónico de Arnao.

2. Las Categorías 1ª y 2ª del Catálogo, aparte de la prohibición de destrucción de los elementos o inmuebles, comportan la obligación de que las *obras de reforma* que se autoricen sean acordes con la composición.

- En la Categoría 1ª no se admite la *reestructuración y ampliación* y, el *añadido*, solo si se construyen cuerpos independientes —exentos o adosados— que no modifiquen la envolvente exterior (fachadas o cubiertas). Los restantes tipos de *obras de reformas* y las de *añadido* deberán analizarse de forma individual, pudiendo denegarse si alteran los valores básicos de la edificación o elementos compositivos aislados que tengan valor por sí mismos o caractericen la arquitectura del inmueble.
- En la Categoría 2ª es admisible cualquier tipo de *obra de reforma*, pero su autorización estará sometida al análisis previo de su congruencia con la edificación catalogada, análisis del que podrá derivarse su denegación.

3. Las *obras de reestructuración* de edificios catalogados no permitirán nunca el vaciado interior completo.

4. El tratamiento de los hórreos y paneras se atenderá a lo dispuesto en las *Normas Urbanísticas del suelo no urbanizable* (Título IV). En los *Planos del Catálogo* aparecen los de interés en la zona nordeste del Concejo —con independencia de la clase de suelo en que estén— habiendo prescindido de los de reciente construcción o que estén desvirtuados irreversiblemente. El Ayuntamiento podrá acordar incluir aquellos que considere de valor y que no figuren recogidos.

5. Los cierres catalogados recibirán un tratamiento similar a los elementos de 2ª Categoría, lo que significa que deben mantenerse y que las reparaciones o consolidaciones se harán con el mismo tratamiento y materiales que ahora tienen; se admite la apertura de pasos cuando así se requiera para el uso de los predios.

Es frecuente que en los edificios catalogados como de 1ª y 2ª Categoría los cierres de finca tenga también interés, y aunque no se señale gráficamente en los *Planos del Catálogo*, deberá entenderse que está también catalogado, determinándose caso a caso si se solicita intervenir o modificarlos.

6. El Arrecife Devónico de Arnao es un elemento catalogado de interés de 1º Orden por el *Instituto Geológico y Minero*. Este *Plan General* recoge tal catalogación, que implica la prohibición de hacer obras o instalaciones en él (testimonio geológico de gran importancia científica), con la excepción de un acondicionamiento que facilite su protección o visita.

Artículo 260. EDIFICIOS O ELEMENTOS CON TRATAMIENTOS ESPECIALES

En este apartado se incluyen los elementos de tratamiento conjunto (3), el Inventario Académico (4) y los elementos catalogados que pertenecen a las Categorías 1ª y 2ª, sin compromiso de conservación, pero que en los planos figuran con ese distintivo entre paréntesis.

No esta prohibida su demolición y no tienen compromiso de conservación indefinida, sin que deba interpretarse como excepción al compromiso de los propietarios de mantener los inmuebles en condiciones de higiene, ornato y seguridad, en tanto los inmuebles existan.

Artículo 261. ELEMENTOS CATALOGADOS PARA SU TRATAMIENTO CONJUNTO

1. Los *elementos catalogados para su tratamiento conjunto* deberán de mantener las condiciones de apariencia, aspecto y volumen característicos del conjunto. Las principales variantes son:

- viviendas pareadas. Construidas conjuntamente con idéntica composición formando un conjunto exento de dos viviendas con un muro en común.
- viviendas en fila. Conjunto análogo al anterior, pero constituido por más de dos viviendas.
- viviendas según tipo. Las así calificadas y señaladas en los *Planos de Ordenación* y reguladas en la *Ordenanza de Casco Antiguo*.
- conjuntos de viviendas o edificios tradicionales. No se trata de construcciones edificadas simultáneamente pero sí en época próxima y siguiendo modelos análogos; este caso se da en los *Cascos Antiguos Urbanos* (Piedras Blancas) y en los Rurales (Raíces Viejo y algunos barrios de San Martín de Laspra).

2. Las condiciones de tratamiento diferirán de un conjunto a otro según cual sean sus características; afectarán a los materiales y colores de fachadas, a las cubiertas y a las formas y volúmenes generales, pudiendo extenderse a detalles aislados característicos. En algún caso, será admisible la alteración de alguno de los elementos citados, pero tal variación deberá hacerse en todo el conjunto (por ejemplo, revestimientos de plaqueta, cierres de terrazas o cambios de carpinterías, admisible en algunos de los conjuntos que se han catalogado y no en otros).

Artículo 262. INVENTARIO ACADÉMICO

1. La intervención o reforma de elementos incluidos en el *Inventario Académico* deberá ser armoniosa con la composición original, que es la causa de su catalogación.

2. Dado que se trata de respetar la composición de cada elemento o edificio —y cada uno es distinto— el análisis se referirá a cada caso y dentro de los modelos culturales de la crítica arquitectónica. La posible demolición de cualquier elemento incluido en el Inventario será precedida por la aportación de una ficha descriptiva completa, que incluya planos, dibujos y fotografías.

3. Los elementos catalogados en 1ª y 2ª Categoría sin compromiso de conservación se asimilan, a estos efectos, a los del Inventario Académico.

Artículo 263. OTROS ASPECTOS DE LA PROTECCIÓN

1. Otros aspectos recogidos en la documentación del Catálogo son:

- Ordenación especial en la que se imponen condiciones compositivas a nuevas construcciones. Dichas condiciones compositivas se expresan en las respectivas Ordenanzas.
- Zona Arqueológica, referida a lugares conocidos en que se encuentran importantes vestigios del pasado histórico o social, y donde la protección se refiere a la prohibición de ejecutar construcciones o intervenciones de cualquier tipo —incluso la excavación— sin el control de los Organismos competentes, y con independencia de la *calificación* o *clasificación* del suelo.

2. Este tipo de protección será aplicable en todos los lugares no señalados en la presente documentación donde aparezcan indicios suficientes de la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, de forma precautoria mediante una declaración expresa del Ayuntamiento.

ANEXO. LISTADO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Se recogen en forma de Tablas, a continuación, todos los elementos que integran el Catálogo de este *Plan General*, agrupados según su situación en los distintos núcleos.

TITULO III

**NORMAS URBANÍSTICAS
EN EL SUELO URBANIZABLE**

Capítulo I RÉGIMEN GENERAL

Artículo 264. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

1. Constituyen el *suelo urbanizable* los terrenos que este *Plan General* considera adecuados para ser urbanizados y que se recogen gráficamente en los correspondientes Planos. Las áreas de *suelo urbanizable* se desarrollarán mediante *Planes Parciales*, con el alcance y contenido señalados en artículo 16 de este *Plan General* y en el 13 del TRLS 76. En este *Plan General* se prevén áreas de *suelo urbanizable* en los siguientes núcleos y zonas:

- Salinas y Raíces
- Piedras Blancas
- Santa María del Mar
- Área industrial de La Lloba

2. El régimen del *suelo urbanizable* es el determinado en la LS 98. En tanto no se aprueben los *Planes Parciales* de desarrollo, los terrenos clasificados como *suelo urbanizable* estarán sometidos a las limitaciones establecidas para el *suelo no urbanizable* (artículo 20 de la LS 98).

3. Las condiciones de desarrollo de cada una de las áreas se recogen en una *Ficha de Ordenación y Gestión*, y en ella se señalan las condiciones urbanísticas de aplicación para su desarrollo. Con carácter general serán las siguientes:

- Usos. Serán los permitidos para cada tipología en las respectivas *Ordenanzas de suelo urbano*. La edificación respetará las condiciones que para cada una de ellas se fijan con carácter general en este *Plan General*.
- *Aprovechamiento urbanístico*. Serán los derivados de los *Planes de Ordenación*. La ejecución se realizará por polígonos de *actuación* independientes, distribuyendo equitativamente las cargas y beneficios, con la intervención mediadora de la Administración, conforme a la LS 98.

4. En los *Planes de Ordenación*, con carácter vinculante, se recoge la *calificación* y los trazados viarios de estos suelos, por lo que la principal misión de los *Planes Parciales* que desarrollen estas áreas será la de resolver *el reparto de cargas y beneficios*, la gestión y programación. La documentación del *Plan Parcial* deberá completar los aspectos de detalle de la ordenación proyectada, ordenación que tiene el rango de *Plan Parcial*. No obstante lo anterior, los propietarios de los terrenos podrán presentar otras soluciones de ordenación que no supongan, en ningún caso, aumento de *aprovechamientos* respecto de los de la ordenación proyectada, solución que deberá ser expresamente aceptada por el Ayuntamiento.

Artículo 265. EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO URBANIZABLE

1. Las edificaciones existentes en el *suelo urbanizable*, cuando se redacten los pertinentes *Planes Parciales* podrán:

- permanecer tal como están, con un régimen equivalente al de la *vivienda unifamiliar aislada*; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno correspondiente a las condiciones de aprovechamiento del sector en que se ubique. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, que será el de *suelo urbano* una vez aprobado el Plan Parcial que los excluya. Estarán obligados a participar en el coste de las obras de urbanización de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, si la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.). En este caso, el aprovechamiento resultante del polígono en que se encuentre se disminuirá sólo en proporción a la superficie que quede excluida y no al realmente edificado.
- incorporarse a la actuación conservando un derecho al *aprovechamiento* en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para el *polígono* en que se encuentren y el realmente edificado; en este caso, se considerará el valor de tales edificaciones existentes como un gasto más a incluir en los gastos de urbanización.

2. El acogerse a uno u otro tratamiento será optativo para los propietarios, si bien, en el marco de la conveniencia general y la necesidad de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente el segundo de los tratamientos o alguna vinculación especial en caso de admitirse el primero de ellos.

3. En cualquier caso, la actuación en contacto o que englobe terrenos en que haya edificaciones, deberá resolver su destino definitivo y determinar la relación entre ellos y la actuación.

4. La zona de calificación unifamiliar de Santa María del mar que aparece grafiada en los *Planos de Ordenación* con un asterisco, U-25 (*), es un pequeño enclave englobado dentro del suelo urbanizable, al que se asigna clasificación urbana, por tratarse de una agrupación de edificaciones con un tipo de ocupación equiparable al urbano, pero de tan pequeña entidad como para no constituir núcleo urbano por si misma, si no solo en el contexto de situarse en el suelo urbanizable; se inscribiría en el artículo 14.2 de la LS 98, que de hecho sería prácticamente equivalente al del suelo urbanizable. En cambio, las regulaciones y normativa de la edificación pueden tomarse desde el principio de las Ordenanzas de zonas urbanas.

Artículo 266. DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE

1. En cada una de las áreas de *suelo urbanizable* se fijan las dimensiones mínimas para su desarrollo por *polígonos*. Con independencia de esta dimensión mínima, la delimitación abarcará áreas continuas y resolverá las zonas de contacto con otras *clases de suelo* —*suelo urbano* o *suelo no urbanizable*— sin que puedan quedar en ninguna de esas zonas de contacto parcelas aisladas o conjuntos de ellas que no puedan tener un desarrollo independiente.

2. El procedimiento general de desarrollo será de iniciativa particular, a instancia de los propios interesados, que presentarán formalizada la delimitación que se pretende y los compromisos básicos entre ellos, incluyendo el nivel de conformidad exigido para las actuaciones por el *sistema de compensación* en la legislación urbanística (artículos 157 y 158 del RGU).

3. El procedimiento para solicitar la *delimitación de polígonos* será de oficio o a petición de los particulares interesados y conforme al procedimiento establecido en el artículo 155 del RGU, acordándose en ese momento el *sistema de actuación*.

4. Si las circunstancias urbanísticas lo aconsejasen, el Ayuntamiento podrá delimitar *unidades de actuación* y promover su ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 152 y ss. Del RGU. También se podrán establecer esquemas de agrupación de las áreas edificables y de las áreas destinadas a *dotaciones de equipamiento*, trazar viarios vinculantes, etc. Este tipo de precisiones complementarias, de no estar incluidas en este *Plan General*, se tramitarán como *modificaciones de planeamiento*.

5. Los Planes Parciales ya aprobados e iniciados los cuales aún no han concluido su ejecución, se seguirán desarrollando de acuerdo con la normativa y determinaciones particulares contenida expresamente en los mismos, con la finalidad de continuar con el modelo previsto.

TITULO IV

**NORMAS URBANÍSTICAS
EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

NORMA I
NATURALEZA, ÁMBITO Y DIVISIÓN
DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I
NATURALEZA y ÁMBITO

Artículo 267. NATURALEZA DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Constituyen el *suelo no urbanizable* los terrenos que este *Plan General* clasifica como tal por sus valores paisajísticos y ambientales que es necesario preservar (artículo 9 del LS 98).
2. Los terrenos clasificados como *suelo no urbanizable* no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor paisajístico que se quiera proteger y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales (artículos 1 de la LEU y 15 del TRLS 92)
3. Se reconoce como particularidad del asentamiento asturiano la existencia de *Núcleos Rurales* en el *suelo no urbanizable*, que podrán destinarse a la ocupación residencial, en la forma y con las limitaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas (artículo 2 de la LEU).

Artículo 268. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el *suelo no urbanizable* se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes aquí establecidos, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
2. La aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Capítulo II DIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 269. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se distinguen (artículo 2 de la LEU) las siguientes categorías de *suelo no urbanizable*:

<i>suelo no urbanizable de Especial Protección</i>	EP
<i>suelo no urbanizable de Interés</i>	I
<i>suelo no urbanizable Genérico</i>	G
<i>suelo no urbanizable de Costas</i>	C
<i>suelo no urbanizable de Infraestructuras</i>	INF
<i>Núcleos Rurales</i>	NR

Artículo 270. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

1. Constituyen el *suelo no urbanizable de Especial Protección* aquellos terrenos que deban preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los *Planos de Ordenación*.

Artículo 271. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

1. Constituyen el *suelo no urbanizable de Interés* aquellos terrenos que por sus características medio-ambientales no degradadas, o productivas, debe protegerse de la edificación y de utilización que lesionen esos valores. Estará integrado por:

- las vegas de los ríos
- las tierras llanas y fértiles del fondo de los valles
- las tierras de mayor rentabilidad agrícola o ganadera
- las tierras que hayan sido afectadas por alguna Concentración Parcelaria
- las tierras de paisaje relevante

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los *Planos de Ordenación*.

Artículo 272. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

1. Constituyen el *suelo no urbanizable Genérico* aquellos terrenos que tener menor interés paisajístico, forestal o agrícola significado, pueden ser utilizados por edificaciones o actividades de las admitidas en estas Normas, si bien reúne claramente las condiciones propias de esta clase de suelo y las circunstancias generales de protección que ello conlleva. Supone una utilización del territorio más vinculada a las conveniencias de la población asentada que a condicionamientos del medio físico,

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los *Planos de Ordenación*.

Artículo 273. SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS

1. Constituyen el *suelo no urbanizable de Costas* aquellos terrenos próximos a la línea costera que, por estar sometidos a una fuerte demanda para la implantación de actividades diversas —de segunda residencia o turísticas, fundamentalmente— deben protegerse de manera específica.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los *Planos de Ordenación*.

Artículo 274. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

1. Constituyen el *suelo no urbanizable de Infraestructuras* aquellos terrenos afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan, en algunos caso, reflejados en los *Planos de Ordenación* (trazados de las redes de transporte) y en otros casos deberá ser apreciado por la existencia de las mencionadas infraestructuras (redes de tendido eléctrico, canalizaciones subterráneas, etc.).

Artículo 275. NÚCLEO RURAL

1. Se considera *Núcleo Rural* un área de *suelo no urbanizable*, sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintas de los que caracterizan al medio urbano.

2. Estas Normas recogen en la documentación gráfica todos los asentamientos que por sus condiciones, considera merecedores de tal *calificación* y que, por tanto, pueden ser objeto de ocupación residencial.

3. No se considera *Núcleo Rural* ninguna agrupación de viviendas de utilización no permanente, y reciente construcción y que responda a algún mecanismo de implantación distinto de la existencia de un asentamiento tradicional previo.

4. No se podrá considerar la existencia de nuevos *Núcleos Rurales* de forma directa, sino que deberán delimitarse gráficamente y tramitarse como modificación de planeamiento. El número indicativo mínimo de viviendas para que se tramite un nuevo *Núcleo Rural* se fija en 10 viviendas, dispuestas de modo que la densidad no sea inferior a las 15 viviendas por hectárea.

Capítulo III PARCELACIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 276. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. Se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que, debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, circunstancias estas que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.
2. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en el *suelo no urbanizable* fuera de los *Núcleos Rurales*, conforme a los artículos 16 del TRLS 92 y 6 de la LEU, con las excepciones en este último recogidas.
3. La prohibición de parcelación no comportará la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones, agregaciones o segregaciones de terrenos derivados de su uso agrario, que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo siguiente. Las divisiones, segregaciones y agregaciones con fines agrarios no necesitarán licencia municipal, debiendo notificarse al Ayuntamiento la autorización de división del órgano competente en materia agraria para su constancia, pudiendo el Alcalde adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevé el artículo 186 del TRLS 76.
4. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un loteo cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realice el fraccionamiento del terreno y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de parcelaciones ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la Ley.
5. Cualquier división o segregación que no responda a los apartados anteriores sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos, y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa.

Artículo 277. DIVISIÓN DE FINCAS

1. La división o segregación de una finca rústica no incluida en *Núcleo Rural* solo será válida cuando:
 - no de lugar a parcelas inferiores a la *unidad mínima de cultivo*, tal y como se define en el Capítulo X de la *Ley de Ordenación Agraria y desarrollo rural del Principado de Asturias* (Ley 4/89) y se establece en el decreto 84/92 de 30 de diciembre (y sus correcciones)
 - *unidad mínima de cultivo agrícola en el Concejo de Castrillón (Grupo 2: Zona baja, subgrupo 2.1 zona baja semi-intensiva)* 50 áreas
 - *unidad mínima de cultivo forestal* (todo Asturias) 10 hectáreas

- no de lugar a parcelas inferiores a la que se determine como *unidad mínima* en procesos de Concentración Parcelaria, conforme al artículo 23 de la mencionada Ley 4/89.
- que no se sitúe en *suelo no urbanizable de Especial Protección o de Costas*. En estas áreas la división de fincas supone una indeseable transformación en la intensidad de su uso —y, con ello, de los valores que se tratan de proteger— **por lo que se prohíbe, de acuerdo con el artículo 36 del RP**, admitiéndose únicamente la reconfiguración de las parcelas sin disminución de su tamaño, es decir, permutas o concentración de propiedades, para facilitar su explotación.

2. Se admite la segregación en beneficio de colindante, siempre que no aumente el número total de predios inferiores a la *unidad mínima de cultivo* (artículo 99.2 de la Ley 4/89). La agregación de fincas colindantes podrá realizarse sin ninguna limitación. Las permutas o concentraciones en *suelo no urbanizable de especial protección y de costas* estarán sujetas obligatoriamente a autorización administrativa, de modo que su control quede en todo caso garantizado.

3. Las divisiones por herencia se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 4/89.

4. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto de la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, excepto en el caso de que el tamaño de los lotes resultantes sea inferior al exigido para estos fines; y, en tal caso, indirectamente y no por razón del acto de dividir.

Sección I
NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 278. LICENCIAS

1. La solicitud de licencia de obras y actividades cuya competencia corresponda directamente al Ayuntamiento —*usos permitidos*— se tramitará con la documentación que se determine para cada caso, debiendo figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de las actividades y obra a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad de la construcción pretendida.
2. Las solicitudes de licencias de demolición, así como las de reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos en su caso.
3. La notificación al Ayuntamiento de las divisiones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz.

Artículo 279. AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN

1. Para solicitar la necesaria autorización, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 13 de la LEU), al menos la siguiente documentación:
 - Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
 - Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras.
 - Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencias de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
 - Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socioeconómicas.
2. El contenido de la documentación se adecuará a las características de la edificación o uso que se pretenda, pudiendo simplificarse en los siguientes supuestos:
 - si se trata de edificaciones o *instalaciones de utilidad pública o interés social*, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
 - si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen que no existe riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.

- cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, la justificación de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto técnico requerido.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones de las presentes Normas, y, en caso de informe favorable —y si la facultad no le hubiese sido delegada— elevará el expediente a la CUOTA. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA, a través del propio Ayuntamiento.

Artículo 280. RELACIÓN ENTRE USOS

1. Algunos de los usos posibles en cada categoría del *suelo no urbanizable* imponen limitaciones a otros usos, en cuanto a distancias mutuas entre ellos o si producen perturbaciones en predios colindantes. Los propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente en los casos de actividades calificadas en el correspondiente Reglamento, serán los siguientes:

- propietarios y usuarios de fincas colindantes de la que se trate en algún punto de su perímetro, incluyendo las que se separen por camino o cauce de aguas públicos.
- propietarios y usuarios de fincas que se sitúen a menos de 75 m del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- propietarios y usuarios de fincas que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no es preceptiva, pero la licencia que se conceda supone alguna limitación o perturbación descritas en el apartado anterior, se procederá a su anuncio, al menos mediante un bando municipal, en la parroquia o zona de que se trate.

Norma II

**RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE
LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

Capítulo I RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 281. CLASES DE USOS

1. Los usos previstos en estas Normas son los que corresponden a las necesidades de la población asentada y al desarrollo de sus actividades —que no tenga lugar en los núcleos urbanos del Concejo— así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. Los usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, se clasifican, de acuerdo al artículo 3 de la LEU, en:

- *usos permitidos*, sujetos a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
- *usos autorizables* que son los que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme al trámite del artículo 13 de la LEU.
- *usos incompatibles*, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los *usos permitidos* o *autorizables* y cuya eventual admisibilidad exige la nueva aprobación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la actividad pretendida.
- *usos prohibidos*, que son aquellos que estas Normas prohíben en *suelo no urbanizable* y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo *Revisión* de las mismas.

Artículo 282. USOS PERMITIDOS

1. Se consideran como tales el conjunto de actividades, implantaciones u obras que, por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para esta clase de suelo, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de *suelo no urbanizable*.

2. Se consideran *uso permitido* los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificios agrícolas —según lo dispuesto en estas Normas— o al servicio de las infraestructuras, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.
- Las *obras de reforma* tipificadas en el TÍTULO II que afecten a estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Los movimientos de tierras —desmontes, explanación, excavación y terraplenado— salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.

- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no se sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas.
- La demolición de las construcciones.
- La tala de árboles integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.
- Cuántos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad, expresadas en los Títulos II y III de estas Normas.

Artículo 283. USOS AUTORIZABLES

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades implantaciones u obras en los que, no siendo el contenido inmediato del *suelo no urbanizable*, según lo determina la legislación urbanística, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el artículo 43.3 del TRLS 76 y 13 de la LEU.

2. Están sujetos a autorización previa, con independencia de las limitaciones específicas de cada zona y mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

- Las obras de construcción de edificaciones e *instalaciones de utilidad pública e interés social* que deban emplazarse en el medio rural bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.
- Las obras y usos que hayan de realizarse con *carácter provisional* — artículo 58 del TRLS 76— siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza.
- Los edificios destinados a vivienda familiar en los casos en que no exista posibilidad de formación de núcleos de población o que estén dentro de los *Núcleos Rurales*.
- Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales y previo informe favorable de la CUOTA.
- Cuántos otros así se señalen de forma expresa en estas Normas.

Artículo 284. USOS INCOMPATIBLES

1. Se consideran como tales aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los *usos permitidos* o *usos autorizables*, bien sea por su desvinculación del medio rural (cualquiera que sea su interés o utilidad), bien porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, o bien porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas o bien porque así se señale de forma expresa en estas Normas.

2. La implantación de un *uso incompatible* exigirá, con carácter previo a cualquier otra actuación, lo siguiente:

- Tramitar un cambio de clasificación de suelo. Si el uso no es admisible en *suelo no urbanizable* plantear una *modificación del Plan General* para transformar dichos terrenos en *suelo urbanizable* (o *suelo urbano* en su caso) si la naturaleza o características de los mismos lo permiten. Se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 49 del TRLS 76. Deberá incluir en su documentación, además de la que le sea propia por razón de la *modificación* (artículo 49 del TRLS 76 y artículo 161 RP), las justificaciones y estudios complementarios que se señalarán a continuación. En este supuesto deberán exigirse los compromisos y *cesiones* propias de cada *clase de suelo*, incluyendo *cesiones de viales, reservas dotacionales y aprovechamientos*.
- La aprobación previa de un *Plan Especial* si el uso es admisible en *suelo no urbanizable* y la razones de su incompatibilidad se deban a la intensidad, a que no sea *autorizable* en la categoría de *suelo no urbanizable* en que se sitúe, o a incumplir alguna otra condición señalada en estas Normas.

3. El *Plan Especial* a que se refiere el apartado anterior, además de las determinaciones propias de cualquier *Plan Especial* (artículos 76 y 77 del RP), contendrá las justificaciones y estudios complementarios siguientes:

- justificación de la necesidad de emplazamiento
- estudio de impacto sobre el medio físico
- estudio de impacto sobre la red de transportes y las redes de infraestructuras
- información pormenorizada de usos actuales, con análisis de la incidencia en las actividades agrarias y residenciales colindantes

Además, y según el carácter de la actividad, se analizarán los siguientes aspectos:

- estudio de accesos y aparcamientos
- instalaciones auxiliares
- régimen de uso y mantenimiento
- depuración y vertidos
- programación y fases
- estudio financiero, viabilidad institucional y económica
- gestión del proyecto

4. La tramitación de estos *Planes Especiales* será la establecida en el artículo 43 del TRLS 76 y deberá acompañarse la documentación complementaria establecida en el artículo 53 del TRLS 76 para los Planes y Proyectos de iniciativa particular.

Capítulo II DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 285. **CLASIFICACIÓN DE USOS**

1. El presente Título regula los usos de los terrenos y edificaciones que son contenidos de la ordenación urbanística en el *suelo no urbanizable*, con independientes del carácter que a cada uno le corresponda —*permitido, autorizable o incompatible*— y según las condiciones particulares de cada una de las zonas. Se clasifican en cuatro grupos:

- actividades agrarias
- industrias
- equipamiento, servicios e infraestructuras
- vivienda familiar

2. Las condiciones que a continuación siguen se refieren específicamente a la implantación de nuevos usos. La regulación de los usos ya existentes y de sus posibles modificaciones se tratan en un apartado propio por las peculiaridades que implican.

3. En el tratamiento de cada uso se procede inicialmente a una definición de su alcance y a una *clasificación* de los grupos que comprende, y, a continuación, se examinan todos o alguno de los siguientes aspectos:

- general, legislación específica y forma de tramitación
- localización, zonas y distancias admisibles
- características de los terrenos
- condiciones de edificación, constructivas y estéticas
- condiciones infraestructurales y accesos

Capítulo III
ACTIVIDADES AGRARIAS

Artículo 286. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrarias o agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales. Se diferencian las siguientes categorías:

- agrícolas
- forestales
- ganaderas y piscícolas

2. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, del Principado de Asturias y a su legislación específica.

Sección I
ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

Artículo 287. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se incluyen en este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

2. Se distinguen, a efectos normativos, los siguientes tipos:

- agricultura extensiva
- agricultura intensiva

Artículo 288. AGRICULTURA EXTENSIVA

1. Son criterios específicos de ésta normativa la conservación de los suelos fértiles (antiguas erías o sienras cerealistas) y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones de las explotaciones agrícolas —o la ampliación de las existentes— cumplirán las condiciones de edificación generales que se establecen en estas Normas.

3. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos que implique la tala de arbolado quedará sometida a licencia Municipal y podrá ser denegada en casos de notable impacto ecológico o paisajístico.

4. Los hórreos y paneras tendrán la consideración de edificación agrícola protegida y, con independencia de otras protecciones actualmente vigentes, regirán las siguientes:

- cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal
- no podrán cerrarse los espacios entre pegoyos
- en casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Comisión de Patrimonio Histórico de Asturias, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar la autorización
- estará prohibida la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal de carácter agrario a la que den servicio.

Subsección A
AGRICULTURA INTENSIVA

Artículo 289. HORTICULTURA

1. Se consideran incluidos en esta denominación 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 edificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. La creación de nuevos huertos no supondrá variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado y se admitirá la segregación en iguales términos que en el régimen general.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con postes y alambrada, o seto de especies arbustivas, o por ambos sistemas, pero nunca con obras de fábrica.

5. En las huertas, existentes o nuevas, solo podrá edificarse casetas de aperos de labranza de las siguientes características:

- destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
- superficie máxima 8 m². Para mayores superficies se entiende que se trata de naves agrícolas, análogas a las que se producen para las actividades agrarias ya tipificadas.
- a altura no superará 2 m en el alero y carecerán de ventanas u otros elementos propios de los locales de habitación. Carecerán de cimentación y los materiales a usar serán los propios de su naturaleza precaria, utilitaria y auxiliar (bloque de hormigón, tabla de madera, uralita), evitándose la imagen de pequeña casita. Las puertas de acceso serán proporcionadas a los útiles que deban guardarse. La caseta no contará con ningún tipo de vuelo, o espacio porticado adosado, y cuando no sea de madera, estará enfoscada y pintada en colores que no destaquen.
- si son prefabricadas, el prototipo deberá ser aprobado conforme al cuerdo de la Cuota relativo a construcciones prefabricadas.
- mantendrán retranqueos de 3 m a linderos, y de 4 a caminos y carreteras municipales.
- las casetas de aperos sólo se permitirán para zonas de cultivos intensivos y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal.

6. La implantación de casetas de aperos es un acto sujeto a licencia municipal, para lo que se debe presentar documentación a escala 1:50 en la que se reflejen:

- forma de la construcción, contenido y acceso
- materiales y sistemas constructivos

7. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente, y que será condición para su posterior subsistencia.

Artículo 290. VIVEROS E INVERNADEROS

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidado.
2. No se limita la superficie de las construcciones de tipo precario propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. Deberán retirarse igual distancia que su propia altura, y no menos de 3 m de los linderos y de camino o carretera municipal.
3. Los viveros comerciales que requieran construcciones anejas para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - ocupación máxima de edificación 10 % de la parcela
 - las condiciones de edificación fijadas para la tipología de nave y de una sola planta de altura
 - los aparcamientos y la carga y descarga serán resueltos en la misma parcela
4. Se admiten las exposiciones de productos para jardinería por considerarse actividades afines.

Sección II
ACTIVIDADES FORESTALES

Artículo 291. CONCEPTO

1. Se considera como uso forestal el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y *aprovechamiento* controlado.
2. Se entienden aquí incluidas todas las actividades incluidas en la *Ley de Montes*, y todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

Artículo 292. CONDICIONES GENERALES

1. Son objetivos de estas Nomas:
 - la conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas compatibilizando los objetivos de protección con el *aprovechamiento* racional y sostenido de estos recursos.
 - la protección de todas aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la flora y fauna silvestre.
 - el aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas
2. Las actividades forestales deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente y a lo especificado en estas Normas.
3. Los Planes forestales que la administración forestal competente elabore con incidencia en el Concejo de Castrillón deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada categoría de suelo aquí establecidas.
4. Queda expresamente prohibida la transformación total o parcial de masas autóctonas en masas alóctonas, extremo que deberá demostrarse basándose en criterios fitogeográficos.
5. En aquellas áreas forestales afectadas por incendios en que la regeneración natural no sea posible, el Ayuntamiento instará al organismo forestal competente a declarar la obligatoriedad de la repoblación de acuerdo a lo establecido en los artículos 16 y 17 de la *Ley de incendios forestales* de 5 de diciembre de 1986 y *Reglamento* que la desarrolla.
6. Se podrá llegar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad conforme establecen los artículos 11 a 15 de la Ley 4/89, de 21 de julio, de *Ordenación agraria y desarrollo rural del Principado de Asturias*.

Artículo 293. TIPOS DE REFORESTACIONES

1. Las reforestaciones podrán ser de las siguientes clases:
 - regeneración arbórea. Ayuda a la promoción vegetativa de las especies arbóreas autóctonas existentes y la regeneración de bosques autóctonos en lugares donde hayan desaparecidos o estén degradados.

- repoblación forestal es la implantación artificial, por siembra o plantación, de cubierta vegetal con especies leñosas (arbóreas, arbustivas o subarbustivas). Podrán ser de las siguientes modalidades:
 - de producción cuyo fin es el *aprovechamiento* forestal con fines económicos.
 - de protección cuyo fin principal es evitar la erosión, evitar desprendimientos, contener avenidas o proteger los acuíferos.
 - de conservación y regeneración del paisaje y los ecosistemas. Cuyo fin es conservar y regenerar el ecosistema o el paisaje. Han de realizarse con especies autóctonas que tengan interés ecológico con técnicas lo menos lesivas posibles.

2. Todas las repoblaciones forestales que se hagan en el Concejo de Castrillón, con independencias de que sean un *uso permitido* o *autorizable*, deberán ser sometidas a *evaluación preliminar de Impacto ambiental* (conforme se establece en el apartado 9.6.b de las DROT).

Artículo 294. APROVECHAMIENTOS MADEREROS

A efectos de estas Normas se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

- aprovechamiento de leñas muertas. No se consideran leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras estén en pie.
- tala para uso doméstico. Aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial, realizados por el dueño de la finca para uso propio y de volumen inferior a 10 m³.
- tala por entresaca. La realizada sin que disminuya el perímetro de la masa arbórea y se mantenga una densidad uniforme a lo largo de todo el rodal en explotación superior a 150 pies /Ha árboles bien formados. Si supera los 50 m³ requerirá una *evaluación preliminar de impacto ambiental* (EPIA) y si supera los 250 m³ requerirá además un Plan de Cortas. En cualquier caso por este método no podrá superar los 500 m³ anuales en la misma parcela.
- tala *de a hecho*. Se considera así la tala que implique variación del perímetro de la masa arbórea o deje densidades inferiores a la entresaca. Cuando supere los 500 m³ requerirá EPIA y si supera los 1000 m³ requerirá informe favorable de la Consejería de Fomento.

Sección III
ACTIVIDADES GANADERAS Y ACUÍCOLAS

Artículo 295. CONCEPTO

1. Se consideran usos ganaderos las 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 actividad piscícola la encaminada a fomentar la reproducción de peces y mariscos.

Artículo 296. CLASIFICACIÓN DE USOS GANADEROS

1. Se distinguen por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales dos tipos:
 - ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc.
 - ganadería industrializada desligada del terreno sobre la que se implanta.
2. Se distinguen por el tipo de especie o ganado que se cría, los siguientes grupos:
 - ganado mayor, vacuno o equino.
 - ganado menor, ovino o caprino.
 - ganado porcino y avícola, conejero, perreras, etc.
3. A efectos de determinar la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor u otros animales por cabeza de ganado mayor.

Subsección A
GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO

Artículo 297. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente, en instalaciones existentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No tienen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.
2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. Además, la ganadería porcina, avícola y conejera no superará la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en esta modalidad.

Artículo 298. CONDICIONES GENERALES

1. Las explotaciones ganaderas estarán sujetas a las limitaciones que establecen las presentes Normas, sin perjuicio del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.
2. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares —sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas— de nueva planta o ampliación, que no sobrepase 100 m², se considera *uso permitido* y requerirá solo licencia municipal. Si supera esta superficie, se precisará informe favorable de la CUOTA, previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del RAMINP.
3. Queda prohibido el uso residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

Artículo 299. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN

1. No se establecen especiales condiciones de localización.
2. Fuera de los *Núcleos Rurales* o de las quintanas tradicionales, las instalaciones de estabulación requerirán de una parcela mínima de 2 500 m².
3. La creación de nuevas explotaciones, para que sean consideradas ligadas a la actividad agraria, requerirá las vinculaciones que el órgano competente en esta materia de la Administración del Principado estime pertinentes, tomándose como referencia 2 000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m² de construcción), lo que equivale a 5 vacas por hectárea.

Artículo 300. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Los establos y sus edificaciones auxiliares —tendejones, pajares, almacenes, estercoleros, silos, etc— cumplirán las condiciones de edificación que señalan estas Normas. La solicitud de licencia de obras para tendejones realizados con elementos ligeros, o desmontables y abiertos, hasta 20 m² de superficie, deberá acompañarse de la documentación necesaria para definir los materiales, sistemas constructivos y emplazamiento en la parcela. Para tendejones de mayor superficie se requerirá proyecto firmado por técnico competente.
2. Los vertidos se solucionarán 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.

Subsección B
GANADERÍA INTENSIVA

Artículo 301. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50 % como mínimo.
2. Se incluyen en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos, gallineros de más de 50 gallinas y conejeras de más de 100 conejos.
3. Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

Artículo 302. CONDICIONES GENERALES

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Consejería de Agricultura del Principado de Asturias y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como *uso autorizable* y podrán prohibirse, según la categoría de *suelo no urbanizable*, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.
2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el decreto 791/1979 de 20 de febrero.

Artículo 303. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el RAMINP y en la legislación específica.
2. Dado que si se considera la actividad como insalubre, apenas podría implantarse en el Concejo —la distribución de núcleos de población deja pocas zonas que puedan estar separadas de alguno de ellos más de 2 000 m— el grado de insalubridad y la consiguiente distancia a núcleos deberán establecerse de modo riguroso y realista y no de manera rutinaria. Este tipo de instalación guardará como mínimo 100 m a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.
3. Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/1979 (1 000 metros a otras análogas, o a mataderos o instalaciones que manipulen carne de animales).
4. Para establos y gallineros no se exigen distancias entre instalaciones similares, pero sí a edificios de vivienda o equipamiento, de 200 m como mínimo (ampliable a 400 m en los gallineros mayores de 7 000 gallinas).

Artículo 304. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

1. Se exigirá una superficie mínima de 5 000 m² con ocupación máxima del 20 % y retranqueo mínimo a linderos de 10 m.
2. La implantación de una instalación de ganadería industrializada estará supeditada a la vinculación del terreno suficiente que garantice 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.
3. La vinculación de terrenos podrá sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen resultados análogos, si bien para calcular la superficie que se precise, se tendrán presentes los efectos de una posible avería o fallo, y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

Artículo 305. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.
2. Se deberá presentar un 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.

**Subsección C
USOS ACUÍCOLAS**

Artículo 306. CONDICIONES GENERALES

1. La presente normativa será de aplicación para las piscifactorías situadas fuera de los cauces naturales de los ríos como para las granjas marinas o cetáceas.
2. Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, artículos 222 al 225 de la *Ley de Aguas* y artículo 35 de la *Ley de Pesca Fluvial*, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.
3. La solicitud de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a E 1:1 000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a E 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etcétera.
4. La instalación de granjas marinas deberá contemplarse con carácter restrictivo (*Directrices subregionales de Ordenación del Territorio de la franja costera de Asturias*) pero dada su excepcionalidad habrá de estudiarse cada caso concreto la utilización del dominio público marítimo-terrestre, su impacto ambiental e implicaciones urbanísticas mediante la elaboración de un *Plan Especial* conforme al artículo 282 de este *Plan General*.

Capítulo IV INDUSTRIAS

Artículo 307. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

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

2. Se establecen los siguientes grupos:

- Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
- Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
- Gran industria. De carácter aislado, propio de actividades con necesidad de gran superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Este planeamiento no contempla la instalación de ninguna gran industria, por lo que su autorización requerirá una modificación del *Plan General*.
- Otras actividades afines. Se contempla en este apartado tan solo el uso de depósitos al aire libre pues cualquier otra actividad de tipo industrial — aparte de las ya mencionadas— deberá alojarse exclusivamente en los terrenos reservados a este fin en *suelo urbano* o *suelo urbanizable* del Concejo.

3. Salvo indicación expresa en sentido contrario en estas Normas Urbanísticas, ninguna industria tendrá la consideración de *uso permitido*, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la CUOTA para los *usos autorizables* o a la modificación del *Plan General*, según el Título I de estas *Normas Urbanísticas*.

Sección I
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

Artículo 308. CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes clases:

- canteras. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean de galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Artículo 309. CANTERAS

1. La explotación de canteras, además de cumplir los requisitos de la *Ley de Minas* y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal.

2. Dicha tramitación exigirá un proyecto de explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructuras existentes, se fijen las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a la consolidación del terreno y el régimen de aguas. Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se podrá solicitar la presentación de avales adecuados.

3. Cualquier nueva explotación —o el mantenimiento de las existentes— que sea compatible con el resto de las actividades, deberá rematar su perímetro con taludes, con una inclinación máxima de 45° (100 %) y tener su línea superior separada al menos 3 m de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización. Las excavaciones deberán respetar en su perímetro la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser restituido cuando cese la explotación. Cuando esto ocurra, el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original y siempre que sea deseable a juicio del Ayuntamiento.

4. La autorización de una cantera llevara pareja la posibilidad de concesión de la licencia municipal de las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA y que será tramitada conforme al procedimiento ordinario en este tipo de suelo. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición una vez la explotación se haya terminado.

Artículo 310. ACTIVIDADES MINERAS

1. En este apartado se incluyen los dos tipos de laboreo:
- explotaciones subterráneas

· explotaciones a cielo abierto

2. En ambos casos, las explotaciones cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la *Ley de Minas* y demás legislación específica que les afecte. En particular habrá de tenerse en consideración el Real decreto 2994/82 *sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras*, así como la legislación complementaria sobre el mismo.

3. Estas actividades —con independencia de que sean o no necesarias edificaciones— precisan expresamente de licencia municipal, acorde con la legislación de la materia y también con el planeamiento urbanístico; la licencia necesitará la autorización previa de la CUOTA, caso de incluirse edificaciones. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las mismas cuando cese la explotación.

4. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales, cualquiera que sea su *clasificación*, siempre que se lleva a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna —fuera del ámbito de la Ley de Minas— precisará licencia municipal conforme a los artículos 178 del TRLS 76 y 1 del RDU.

5. Las nuevas explotaciones a cielo abierto tendrán la consideración de uso incompatible.

Artículo 311. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

1. Dada la doble condición de industria extractiva y de transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa propia de las industrias transformadoras, además de la cantera o minas.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m de un *Núcleo Rural*, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la CUOTA.

Sección II
INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 312. CLASIFICACIÓN

1. Se consideran las siguientes clases:
 - almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias ya descritas en el Capítulo III.
 - talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, deban emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.
 - talleres de automóviles o maquinaria agrícola. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.
2. En estas Normas se establece un límite a la superficie construida en talleres artesanales y de automóviles. Si se supera este límite la actividad perderá el carácter de industria vinculada al medio rural y deberá emplazarse en el *suelo urbanizable industrial* o en el *suelo no urbanizable Genérico*.

Artículo 313. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN

1. Son aquéllas que tradicionalmente se vincularon a una explotación agraria familiar, y que posteriormente, han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al medio rural. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sus fines sean:
 - forestales serrerías
 - ganaderos tratamiento y almacenaje de productos lácteos y piensos
 - agrícolas lagares y almacenes de cosechas y abonos
2. La localización de estas instalaciones será la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada zona.
3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa de los colindantes; la reducción de distancia no será aceptable, respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el RAMINP, y conforme a él, la distancia no debe ser reducida.
4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como auxiliares de la vivienda rural cuando se sitúen en la misma parcela.
5. El conjunto de edificaciones, principal y auxiliares, no podrá ocupar más del 30 % de la parcela.

Artículo 314. TALLERES ARTESANALES

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el RAMINP si la misma estuviera calificada.

2. La superficie construida no superará los 250 m², y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará el 30 % de la superficie del terreno.

3. Si por sus características puede localizarse en los *Núcleos Rurales* cumplirá las condiciones de edificación en dichos *Núcleos*.

Artículo 315. TALLERES DE AUTOMÓVILES O MAQUINARIA AGRÍCOLA

1. Son actividades calificadas como molestas y su autorización en *suelo no urbanizable* se limita a suelos calificados como *Genérico* o *Núcleo Rural* y manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 m a la edificación más próxima, excepto que se trate de la propia vivienda. Esta distancia podrá reducirse en caso de conformidad de los colindantes.

2. La ocupación máxima del terreno por el conjunto de edificaciones será del 30 % y la superficie máxima construida no será mayor de 150 m².

Sección III
OTRAS ACTIVIDADES AFINES

Artículo 316. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

1. Se consideran como *uso autorizable* en la categoría de *suelo no urbanizable Genérico* y siempre que se trate de productos inocuos. Los depósitos de madera al exterior podrán ser autorizados también en *suelo no urbanizable de Interés*.
2. Se deberá tener en cuenta para su localización su influencia en el paisaje y no serán visibles desde las vías de acceso a los *Núcleos Rurales*. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas para la instalación y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.
3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad de los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso 3 m de altura sobre la rasante del terreno. Se respetará una franja perimetral de 4 m libre de depósitos. Deberá mantenerse una distancia de 100 m, como mínimo, a construcciones ajenas o propias.
4. Resolverán a su costa el acceso, aparcamiento y, en su caso, los vertidos residuales.
5. La superficie destinada a estos usos no superará 2 500 m², y si es mayor tendrá la consideración de uso incompatible, que precisará para su implantación de un *Plan Especial*.

Capítulo V
EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS
E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 317. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran como *Equipamientos, Servicios e Infraestructuras* el conjunto de actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial; en este Capítulo se tratarán solo los situados en el *suelo no urbanizable*.

2. Se distinguen las siguientes clases:

- dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
- equipamientos especiales, tales como cuarteles y cárceles, mataderos, cementerios o vertederos.
- infraestructuras, las instalaciones relacionadas con el transporte, comunicaciones y telecomunicaciones (antenas) y los abastecimientos básicos del sistema de asentamiento de población. Se tratan en un capítulo aparte como *calificación del suelo no urbanizable*.
- comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.
- relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
- hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.
- campamentos de Turismo, instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

Artículo 318. CONDICIONES GENERALES

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, solo podrán considerarse como *uso autorizable* en el *suelo no urbanizable* aquellos equipamientos vinculados al medio rural, por estar al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar, o porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas específicas.

2. Las actividades, además de lo establecido en estas Normas Urbanísticas, cumplirán la legislación correspondiente de la materia.

3. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

4. La superficie de ocupación de los terrenos en ningún caso superará el 40 %.

Sección I DOTACIONES

Artículo 319. CATEGORÍAS

Se distinguen las siguientes categorías:

- dotaciones en el ámbito local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas al servicio directo de la población de la zona de que se trate.
- dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata.
- dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, campos de golf, etc.

Artículo 320. DOTACIONES EN EL ÁMBITO LOCAL

1. Los nuevos equipamientos locales deberán situarse en los *Núcleos Rurales*.
2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las circundantes.
3. La ocupación de terreno será análoga a la de la vivienda familiar.

Artículo 321. DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES

Ambos tipos de dotaciones se consideran como un uso incompatible con el medio rural y exigirán, para su implantación, los requisitos que para dichos usos regulan las presentes Normas. Se exigirá la elaboración de un *Plan Especial* con el contenido señalado en el artículo 282.

Artículo 322. DOTACIONES DE OCIO

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerada como *uso autorizable*.
2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un *Plan Especial* de acuerdo a lo establecido en el artículo 282.
3. Las edificaciones no ocuparán más del 5% de la parcela, tendrán una altura máxima de 2 plantas y no superarán los 1 000 m².



Artículo 323. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

1. Se distinguen los siguientes equipamientos especiales:

- cuarteles y cárceles
- mataderos
- cementerios
- vertederos

2. En el Concejo de Castrillón todos los equipamientos anteriores están convenientemente resueltos, bien con una mancomunación de servicios, bien de forma individual.

3. En caso de que sean necesarias nuevas instalaciones de este tipo, su implantación se adecuará a la legislación específica de aplicación y se hará una vez aprobado un *Plan Especial*, con el contenido y documentación ya señalados.

Artículo 324. CEMENTERIOS

1. Este tipo de dotación es de carácter local (parroquial) y no se prevé cambio del régimen de utilización. Los cementerios parroquiales, por su pequeña escala, no plantean especiales problemas y es suficiente mantener las edificaciones anejas a distancias análogas a las actuales, en caso de ampliación.

2. Podrán mantenerse los cementerios existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o del municipio, y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

3. En los *Núcleos Rurales* no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor de 40 m, salvo informe favorable de la Consejería de Servicios Sociales.

4. No se contempla la implantación de un nuevo cementerio. No obstante, de producirse, deberá sujetarse a la legislación específica de la materia: reglamentación de policía Sanitaria y Mortuoria y RAMINP. En ambos casos, las distancias de nuevas edificaciones a la nueva instalación serían las señaladas en esos textos.

Artículo 325. TIPOS DE VERTEDEROS

1. En estas Normas se consideran dos tipos de vertederos: los de basuras domésticas y los de escombros.

2. Todos los vertederos, sean del tipo que sean, cumplirán lo relativo a emplazamiento y características establecido en la Ley 42/1975 sobre *Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos* y el RAMINP.

Artículo 326. VERTEDEROS DE BASURAS URBANOS

1. Se consideran vertederos de basuras domésticas los depósitos de residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas por la población residente. En Castrillón, la recogida de basuras domésticas está centralizada y bajo control municipal, ya que el municipio está integrado en COGERSA.

2. No obstante lo anterior, se intentará resolver el problema de los pequeños vertederos de basuras piratas o espontáneos ofreciendo alternativas controladas para el tipo de desechos que se suelen verter en ellos (muebles o enseres domésticos de desecho) y asimismo, para el abandono de vehículos.

Artículo 327. VERTEDEROS DE ESCOMBROS

1. Se consideran vertederos de escombros aquéllos en que se depositan residuos no putrescibles, pero que puedan agredir química o mineralmente las aguas superficiales o subterráneas, y, por tanto, también los riegos, cultivos o plantaciones.

2. Este tipo de vertederos puede ser señalado por el Ayuntamiento o solicitado por los particulares, sea para materiales de derribo o desechos industriales minerales y estables.

3. La selección de lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios tendrá en cuenta evitar molestias a los restantes usos y la posible contaminación de los acuíferos subterráneos. Deberán escogerse zonas de suelos impermeables y centralizar y depurar, en general mediante fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de lluvia. Se deberán cubrir los residuos con tierras, periódicamente y por capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero y agotada ésta, se recubrirá y clausurará restableciendo la vegetación o arbolado.

4. Este uso se considerará *uso autorizable* o *uso incompatible* según su envergadura y la naturaleza de los materiales a depositar. En todo caso, se justificarán previamente las medidas a adoptar y se constituirán las garantías necesarias para asegurar su cumplimiento.

**Sección III
COMERCIO**

Artículo 328. CLASIFICACIÓN

Se distinguirán los siguientes niveles:

- local: destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito servido y no mayor de 150 m².
- municipal o supramunicipal: destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o supere la superficie máxima del comercial local, y sea inferior a 500 m².

Artículo 329. COMERCIO LOCAL

1. Se considera *uso autorizable* y se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales.
2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda.

Artículo 330. COMERCIO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. Se considerará *uso autorizable* solo en la modalidad de almacenaje sin venta al público, demostrando previamente las razones que justifiquen su ubicación fuera del *suelo urbano* o del *suelo urbanizable industrial*. Se implantarán solo en *suelo no urbanizable Genérico*.
2. Si superan los 500 m² se consideran *uso incompatible*. En este caso deberá aprobarse antes de su autorización un *Plan Especial* con los contenidos señalados en el artículo 282.
3. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de un uso propio, al menos 100 m. Deberá resolver al interior de la parcela el aparcamiento y la carga y descarga. La ocupación de parcela no será mayor del 30 %.
4. La edificación se retirará, como mínimo, una distancia de 6 m de todos los linderos, incluido el que le separa de vía pública.
5. La tipología de edificación de este uso podrá ser la de nave, respetando las condiciones generales de la edificación de estas Normas y asimilándose a modelos tradicionales.

Sección IV RELACIÓN

Artículo 331. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES

Se distinguirán los siguientes niveles:

- local: destinado al servicio de la población residente rural, cuya superficie total, proporcional al ámbito servido no super los 150 m².
- municipal o supramunicipal: destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o cuando supere la superficie máxima de relación local.

Artículo 332. RELACIÓN LOCAL

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Podrán establecerse como instalación aneja a la vivienda si la superficie no supera los 100 m². En otro caso, cumplirán las condiciones generales de la edificación del suelo en que se encuentren.

Artículo 333. RELACIÓN MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. Solo serán autorizables nuevas instalaciones en *suelo no urbanizable Genérico*.

2. Si superan los 500 m², se consideran uso incompatible, salvo que se tratase de reforma de instalaciones ya existentes o de la adecuación de un conjunto de edificaciones en desuso. Deberá aprobarse antes de su autorización un *Plan Especial* con los contenidos ya señalados en el artículo 282.

3. Aunque se tratase de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, al menos 100 m. Deberá resolver al interior de la parcela la zona de aparcamientos y la ocupación de parcela no será mayor del 30%.

4. La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia a 6 m a todos los linderos, incluido el que la separe de vía pública.

5. La tipología de edificación de este uso podrá ser la de nave, respetando las condiciones generales de la edificación de estas Normas y asimilándose a modelos tradicionales.

6. Los bares y restaurantes de carretera no serán ninguna excepción y deberán conceptuarse según lo dispuesto en este artículo y no según las disposiciones de las actividades al servicio de las carreteras o de las infraestructuras.

Sección V HOTELERO

Artículo 334. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES

1. Los establecimientos hoteleros a que se refiere esta sección se ajustarán a lo dispuesto en los decretos 11/87 por el que se aprueba la *Ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros radicados en el Principado de Asturias* y 60/86 sobre *Ordenación de los apartamentos turísticos*. Las casas de aldea o modalidades similares de turismo rural no se consideran a estos efectos como uso hotelero y se consideran incluidas en el uso de vivienda.

2. Los *apartamentos turísticos* (tanto en bloque como en conjunto) tipológicamente son poco adecuados en el medio rural y, para que puedan ser autorizados, deberán extremar el respeto a las condiciones compositivas aquí establecidas, procurando adosarse, si fuera necesario, con modos de características tradicionales, estando prohibida la tipología de vivienda unifamiliar adosada, que es claramente urbana. Si perdieran la *clasificación de apartamentos turísticos*, deberá tramitarse el correspondiente cambio de uso y ajustarse el conjunto a lo dispuesto en la vivienda unifamiliar. Esto podrá dar lugar a la imposición de *obras de reforma* o incluso demolición de aquellas partes que no pudieran cumplir dichas condiciones.

3. Atendiendo a su capacidad se distinguen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Establecimientos y apartamentos de capacidad equivalente hasta 60 camas, que en ningún caso superen las treinta habitaciones. En este Nivel 1 podrá implantarse también cualquier actividad al servicio de las obras públicas, con los requisitos fijados.
- Nivel 2. Establecimientos hoteleros o apartamentos de mayor capacidad de alojamiento, o con exigencias de instalaciones de gran superficie. Se considera *uso incompatible* en el *suelo no urbanizable*.

4. El uso hotelero en el Nivel 1 podrá implantarse como edificación aislada con altura máxima de dos plantas y 7 m. Podrá ocuparse el espacio bajo cubierta con las condiciones que se establecen para la vivienda en el *Núcleo Rural*. Excepcionalmente y previo informe favorable de la CUOTA, podrá ampliarse este nivel hasta 50 habitaciones, manteniendo un diseño equiparable al caso general.

5. Este tipo de instalación podrá autorizarse en *suelo no urbanizable Genérico* en los *Núcleos Rurales*, quedando expresamente prohibida en el resto del *suelo no urbanizable*.

6. La parcela mínima en *suelo no urbanizable Genérico* será de 3 000 m² y la relación del número de camas permitidas con respecto al tamaño de la parcela es de una cama por 150 m².

En los *Núcleos Rurales* la parcela mínima será de 2 000 m², respetando la proporción establecida de 150 m² cama, y siempre que se resuelvan al interior de la parcela los aparcamientos necesarios (una plaza por habitación). La vinculación habrá de ser en una única parcela o en parcelas colindantes.

Se admite que las dotaciones de aparcamiento puedan cubrirse en otras parcelas distintas de donde se sitúe la instalación principal, debiendo de quedar registralmente vinculado a este fin.

7. Como caso excepcional, será *uso autorizable* la reforma y reutilización de edificaciones en desuso o cambios de uso de instalaciones agrícolas situadas en cualquier tipo de suelo —salvo en el de *Costas*— para transformarlas en pequeños hoteles rurales o casas de aldea. Esta posibilidad deberá ser estudiada caso a caso por los servicios técnicos municipales que valorarán la propuesta a la vista del emplazamiento, de la calidad de la solución arquitectónica propuesta, de la proporción entre lo reformado y lo nuevo (que siempre deberá ser mayor de 2) y de que en ningún caso constituya un mecanismo de burla del procedimiento general que impide la edificación en este tipo de suelo.

Sección VI
CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 335. CONDICIONES GENERALES

1. Cumplirán lo establecido en el Real Decreto de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (BOE de 18 de enero de 1971), Decreto del Principado de Asturias 39/91, de 4 de abril, y restante normativa específica.

2. Con independencia de lo que se establezca en dicha legislación sectorial, los campamentos de turismo que deban situarse en el Concejo de Castrillón cumplirán, además, lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas. En los campamentos que puedan autorizarse en el Concejo de Castrillón en el *suelo no urbanizable* no se podrán autorizar la instalación de bungalows que prevé el mencionado decreto.

3. Los campamentos de turismo solo se consideran como *uso autorizable* en las categorías de *suelo no urbanizable Genérico* y de *Interés*, siempre que se tramite con el contenido de un *Plan Especial* y que previamente el emplazamiento haya obtenido la conformidad del Ayuntamiento y de la CUOTA. Esta conformidad podrá denegarse si el emplazamiento propuesto no se considera adecuado por su situación, condiciones de acceso y urbanización, o cualquier otra circunstancia que pudiera apreciarse. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse anteproyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes.

4. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

Artículo 336. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

1. En el Concejo existen en la actualidad varios campamentos de turismo en *suelo urbano* —situados en Santa María del Mar— que cubren suficientemente la demanda social de este tipo de instalación, no siendo necesario hacer ninguna reserva para nuevos emplazamientos.

2. Las ampliaciones o reformas de los existentes solo podrán hacerse si cumplen todas las condiciones aquí expuestas.

3. La dimensión mínima de terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única, con una superficie comprendida entre 2 000 m² y 20 000 m². Los nuevos emplazamientos deberán situarse a un mínimo de 500 m de otro campamento de turismo.

Artículo 337. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO

1. Los campamentos de turismo contarán con acceso rodado asfaltado que permita la circulación en doble dirección.
2. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
3. El viario interior tendrá una anchura suficiente para circular adecuadamente los vehículos con sus remolques. El firme será duro y estará dotado del correspondiente drenaje.
4. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrán generar derechos de *reclasificación* del suelo.

Artículo 338. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

1. Los campamentos de turismo dispondrán de las instalaciones establecidas en el decreto 39/91 del Principado de Asturias.
2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

Artículo 339. CONDICIONES DE DISEÑO

1. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción frente fondo de 1 a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
2. Las plazas de acampada deberán mantener un retiro mínimo a los bordes de la finca de 3 m y las edificaciones del campamento mantendrán un retiro mínimo de 5 m.
3. El perímetro de protección, definido por los retiros indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.
4. La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
5. El perímetro del campamento deberá estar totalmente cerrado ajustándose los cierres a lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 340. CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS

1. Este artículo se refiere expresamente a los campamentos de esta especialidad o a las partes de los campamentos mixtos de caravanas y acampada que se destinen al estacionamiento de caravanas.
2. No se autorizarán este tipo de instalaciones con carácter privado, sino siempre de utilización pública. El carácter de este tipo de campamentos es expresamente de temporada. Fuera de los meses comprendidos entre mayo y septiembre, las caravanas deberán retirarse de los lugares de utilización para acampada y estacionarse agrupadas, de modo que se imposibilite su utilización.
3. El estacionamiento continuo de caravanas debe someterse a las normas fijadas para depósito al aire libre o a las relativas a comercio municipal o

supramunicipal, si se hace en local cerrado. En ninguno de los dos casos se autorizará la estancia en las caravanas.



Artículo 341. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se considera vivienda familiar el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. Se distinguirán las siguientes clases de viviendas:

- vivienda agraria: la ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
- quintana tradicional: el conjunto formado por una vivienda agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad.
- vivienda no agraria: aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 73 del TRLS 76.

3. En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta *Revisión*, no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licencia, sólo actuará la prescripción en los supuestos que señala la *Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias*. Para su legalización se exigirá la reforma del inmueble de modo que cumpla las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4. El resto de las viviendas actualmente existentes que no estén sometidas a expediente disciplinario o no puedan estarlo —aunque sus circunstancias lo justificaran— por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran *fuera de ordenación* a los efectos previstos en el artículo 137 del TRLS, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización, dentro de los límites fijados en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 342. USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA

1. Se consideran incluidos en el programa de vivienda los usos de almacenaje de enseres domésticos y la guarda de vehículos, pudiendo disponerse en la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero situados en la misma parcela.

2. Los usos compatibles con la vivienda deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no superará la ocupación del terreno que en cada caso se establezca.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en un 50 %, incluyéndose la edificación principal y las auxiliares.

Artículo 343. CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, O ADAPTACIÓN AL USO DE VIVIENDA DE INMUEBLES DESTINADOS A OTROS FINES

1. Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de diseño establecidas en el decreto 39/98, del Principado de Asturias sobre *normas de diseño de edificios de viviendas*, además, de las recogidas en esta *Revisión*.

2. Cumplirán las condiciones de parcela edificable, distancias a otras edificaciones o usos que se fijan para cada categoría de *suelo no urbanizable*. Las condiciones de separación de otros usos en relación con la vivienda — industria, cementerios, etc.— serán exigibles para la implantación de nueva vivienda.

3. Será condición imprescindible para la construcción de nuevas viviendas, que el terreno disponga de abastecimiento de agua, energía eléctrica, que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos y contar con acceso rodado en las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas (Título II de estas Normas). Cuando se precise la instalación de fosa séptica, se representará su situación en el plano de parcela.

Artículo 344. VIVIENDAS VINCULADAS A EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

1. La vivienda agraria y la quintana tradicional tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria y, por tanto, la convivencia de vivienda e instalaciones destinadas a la agricultura y ganadería.

2. Podrán agruparse en una misma parcela varias edificaciones —e incluso viviendas siempre que no superen una ocupación del 30 % de los terrenos— sin que se determine ninguna condición especial de distancia entre viviendas, que podrán adosarse, sin más limitación que responder al tipo tradicional de este tipo de adosamientos.

3. La excepcionalidad de tratamiento que supone este tipo de explotaciones, derivada de su carácter agrario, lleva pareja la comprobación detallada e individualizada de la necesidad de las nuevas edificaciones y de la imposibilidad de realizarlas en otro tipo de suelo en que las mismas estén permitidas. Se deberá solicitar el concurso del órgano competente en materia agraria de la Administración del Principado y cuánta documentación se estime oportuna a fin de determinar estos extremos y las nuevas edificaciones deberán quedar registralmente vinculadas a la explotación agraria, prohibiéndose cualquier transmisión o división de las mismas que suponga una burla del régimen general de implantación de nuevas viviendas.

4. Para las quintanas tradicionales se establece un régimen particular que permita el mantenimiento del uso agrario. Por tanto, se podrán autorizar nuevas viviendas a miembros de la misma familia de la instalación agraria principal, siempre que, se situen a menos de 15 m. de la vivienda principal.

Artículo 345. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Las viviendas existentes situadas en aquellas categorías de suelo, donde el uso residencial se considera autorizable, podrán ser ampliadas, aún cuando la parcela edificada sea inferior a las señaladas en esta *Revisión* para las nuevas construcciones, siempre que la superficie total construida, no supere los 350 m² y se cumplan las condiciones de altura, retiros y luces rectas.

Las que no estén expresamente declaradas fuera de ordenación, situadas en aquellas categorías de suelo en las que el uso residencial se considera incompatible o prohibido, podrán admitir obras de ampliación hasta un máximo de 90 m² sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que las afecte.

2. En la rehabilitación de edificaciones existentes con el destino de viviendas se podrá justificadamente no cumplir alguno de las condiciones establecidas en el Decreto 39/98 (altura de pisos, superficie o dimensiones mínimas de los locales, superficie de iluminación y ventilación...).

Capítulo VII USOS EXISTENTES

Artículo 346. CONDICIONES GENERALES

1. No se establece, por el hecho de no ajustarse a las condiciones fijadas para las nuevas instalaciones, la declaración de fuera de ordenación para los usos existentes, pero tampoco ningún tipo de legalización para aquellas que no cumplan las condiciones que se refieren a las secuelas negativas de la actividad y sus posibles medidas correctoras. Las determinaciones para nuevos usos tendentes a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras serán de aplicación a los usos existentes, salvo la exigencia de distancia, que no puede modificarse sin trasladar la actividad.
2. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras a las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual podrían declararse fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar otros plazos en casos individualmente justificados.

Artículo 347. CAMBIOS DE USO

1. Se permitirá cualquier cambio de uso en las edificaciones existentes en el *suelo no urbanizable* siempre que el nuevo sea *uso permitido* en la categoría de suelo de que se trate.
2. En aquellos casos en que los nuevos usos no estén *permitidos* en la clase de suelo de que se trate, pero sean *autorizables* en el *suelo no urbanizable* y se trate de rehabilitar edificaciones en desuso, los servicios técnicos municipales, a la vista de la propuesta realizada, podrán valorar su validez analizando los siguientes extremos:
 - recuperación del patrimonio edificatorio. Las construcciones a rehabilitar deberán tener un indudable valor arquitectónico o ambiental que haga aconsejable su recuperación.
 - relación entre lo existente y lo nuevo mayor de 3 a 1.
 - adecuación de la propuesta al entorno.
 - no constituir una *dispensa de ley*. Este aspecto debe ser especialmente considerado en relación con la rehabilitación de pequeñas edificaciones agrarias —cuadras, pajares, almacenes— situadas en suelos de *Especial Protección* por cuanto su generalidad supondría burlar el procedimiento general, expresamente prohibidas por la legislación urbanística.
3. Hay un cambio de uso que podrá ser excepcionalmente considerado como *uso autorizable*, que es la rehabilitación de casonas y palacetes rurales como edificación residencial en la que se permitirá la existencia de varias viviendas

independientes. Este caso, que deberá ser especialmente analizado por los servicios técnicos municipales emitiendo un informe previo sobre la conveniencia de dicho cambio de uso, deberá cumplir además de las condiciones fijadas para el nuevo uso, las establecidas en el artículo 361 para obras de reforma de edificios existentes.

Cuando además se refiera a cambios de uso con viviendas independientes en edificios catalogados (expresamente o que a juicio de los servicios municipales tengan este carácter) deberá tener informe favorable previo de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

Artículo 348. AMPLIACIÓN DE USOS EXISTENTES

1. La ampliación de viviendas existentes en suelo no urbanizable, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 345 de estas normas.

2. Los restantes usos existentes, podrán ser ampliados cuando se trate de usos permitidos o autorizables, siempre que se cumplan las condiciones de ocupación establecidas en estas normas para nueva planta en cada uso.

3. Si las edificaciones existentes ya superan los límites señalados en el apartado anterior se considerarán usos incompatibles y sólo se podrán autorizar ampliaciones si el conjunto de lo existente y la ampliación, no supera el 150 % de la superficie admisible para nueva planta. En este caso, el procedimiento para su autorización, será el siguiente:

- Los propietarios deberán elaborar un *Plan Especial* con las determinaciones señaladas en el artículo 282 en el que, con grado de anteproyecto, se diseñe la ampliación pretendida.
- Los servicios técnicos municipales elaborarán un informe en el que analizarán la importancia socioeconómica de la actividad en el Concejo, el número de puestos de trabajo afectados, la cuantía de la inversión ya realizada y de la prevista, los emplazamientos alternativos y la evaluación de un posible traslado de la actividad, y, sobre todo, la adecuación al ambiente de la actividad y las posibles medidas correctoras que se puedan establecer. Propondrán, tras analizar las anteriores cuestiones y cuantas otras crean de interés, la aprobación o no de la ampliación propuesta.
- El Ayuntamiento informará dicha ampliación, y si fuera favorable, remitirá el expediente a la CUOTA, para que siguiendo el procedimiento establecido para los *usos autorizables*, se apruebe o no considerando los criterios ya expuestos desde el ámbito supramunicipal, que es propio de la citada Comisión.

4. El procedimiento para autorizar ampliaciones previsto en este artículo será también de aplicación a actividades consideradas de interés social para el municipio, bien sea por su repercusión laboral o económica (Pasek, Embutidos Vallina y Hotel Cristal Aeropuerto, entre otros).

NORMA III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo I DISPOSICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 349. CONDICIONES GENERALES

La disposición de las edificaciones se regula mediante una serie de condiciones que determinan la forma, altura, separación, y la relación con el terreno y con otras propiedades.

Artículo 350. MEDIDA DE LA CONSTRUCCIÓN

1. La superficie de la edificación se obtiene como suma de las superficies construidas en todas las plantas, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hará a caras exteriores de muros, a borde de cubierta en las abiertas, y en superficie de más de 1,80 m de altura libre en plantas bajo cubierta.

2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja respecto de la superficie total de la parcela, incluyendo todas las edificaciones de la parcela. Las superficies cubiertas abiertas computarán por la mitad de su superficie.

3. La altura de la edificación se medirá, en cada fachada, entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no superará, en ningún punto de la fachada, la dimensión máxima fijada en cada caso.

Artículo 351. RETIROS

1. Se denomina retiro la separación entre una edificación o límite de una actividad y cualquier lindero de la finca o terreno. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, aleros y terrazas) un retiro, al menos igual, al 40 % del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste, y será como mínimo de 3 m, sin perjuicio de los adosamientos que se fijarán a continuación.

2. El desnivel y la distancia deberán guardarse en todo el lindero, y se medirán en proyección horizontal y perpendicularmente a éste. En el lindero que da frente

a vía pública no se medirá su posición actual, sino la del retiro obligatorio de los cierres, si fuera diferente.

3. El retiro a linderos podrá ser inferior al requerido o suprimirse si existe acuerdo mutuo o si el colindante ya se hubiera adosado. También se suprime en el frente a vía pública, si se trata de una línea de edificación consolidada en el *Núcleo Rural*, recogida como tal en estas Normas.

4. Si una edificación tiene cuerpos de diferente altura, cada uno de ellos cumplirá los retiros que le correspondan separadamente.

Artículo 352. CONDICIONES HIGIÉNICAS

1. Las edificaciones en el *suelo no urbanizable* respetarán las condiciones de *luces rectas* establecidas con carácter general en el Capítulo I, *Condiciones Generales* del Título II, *Normas Urbanísticas en suelo urbano*.

2. La consideración de locales habitables será la establecida con carácter general en el capítulo mencionado en el apartado anterior, y deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación y el resto de condiciones de diseño allí establecidas.

Artículo 353. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO Y VERTIDOS

1. No se podrán autorizar viviendas, actividades comerciales, turísticas o, cualquier tipo de asentamiento humano en tanto no quede garantizado el suministro de agua necesario para la actividad. Este suministro podrá proceder de la red municipal o de cualquier otra procedencia cuando se garantice su potabilidad —en los términos que establece la legislación sanitaria— justificándose la procedencia de la captación, análisis del agua, caudal, etc.

2. Todas las edificaciones que por su uso lo requieran deberán contar, si no hubiera red de saneamiento municipal, con un sistema de vertido que suponga un tratamiento de los vertidos suficiente. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas del MOPTMA y a la legislación vigente en esta materia. En caso de vertido individual o colectivo de cuantía reducida se podrán autorizar fosas sépticas.

3. Los vertidos existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

4. No se autorizará el vertido de colectores de saneamiento sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Capítulo II CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 354. COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

1. Las nuevas construcciones —sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares— se ajustarán a la estética de sus mismos modelos tradicionales.
2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con el modelo mediante la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.
3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones que imiten los hórreos y se destinen a cualquier uso distinto del que le es propio.

Artículo 355. FACHADAS

1. Las fachadas —sean en tipología residencial o de nave— mantendrán formas de composición y distribución de huecos análogos a las dominantes en los edificios tradicionales de igual tipología de la zona.

2. Las fachadas deberán acabarse preferentemente con enfoscados pintados o piedra natural de la región. Podrán utilizarse otros materiales si son de color uniforme, no brillante, no presenten dibujos y respeten los colores predominantes del entorno. El ladrillo visto macizo, solo se admitirá en edificaciones aisladas destinadas a uso residencial.

La piedra no podrá utilizarse como revestimiento —salvo chapados formando un zócalo sin que superen 1,0 m desde el suelo o los antepechos de planta baja— excepto que tenga espesores mayores de 10 cm y siempre que se disponga como fábrica de mampostería. Los colores de la pintura deberán ser lisos y de la gama habitual de la zona.

3. Las medianeras que pueden quedar al descubierto —aunque sea provisionalmente— se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Aun cuando precisen de tratamientos especiales de protección por estar expuestas a vientos dominantes, deben igualmente tratarse en los colores habituales de la zona, no admitiéndose como acabado el asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

4. Se recomienda el uso de soluciones de fachada tradicionales con galerías, o corredor y zaguán. Se prohíben las terrazas en plantas superiores, de tipología urbana o ajena al clima de la región.

Artículo 356. CUBIERTAS

1. Las cubiertas de edificaciones no especiales serán inclinadas, con una pendiente no superior a 30° (57,7%) y mantendrán la composición de la edificación tradicional en relación con pendientes, faldones, aleros, etc..

2. Los materiales de cubierta serán del color rojo tradicional de la zona, pudiendo ser cerámicos, de hormigón o de otros materiales. Se admiten los materiales transparentes o translúcidos en claraboyas o lucernarios en el plano del faldón de cubierta, con la condición de no ser coloreados

3. Ningún faldón de cubierta podrá superar el volumen delimitado por los planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de las fachadas, no admitiéndose, por encima, más elementos sobresalientes que las chimeneas y las buhardillas. En las fachadas rematadas por hastial el borde superior no se considera como línea de alero y la altura máxima se determinará por el trazado de cubiertas apoyados en las restantes fachadas.

4. No se admiten soluciones de antepecho en el perímetro de la cubierta que simulen la existencia de una cubierta plana.

5. Se consideran como buhardillas los castilletes sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación. Las dimensiones exteriores de su parte frontal no serán superiores a 1,20 m de ancho y 1,50 m de alto. La cumbrera de la buhardilla será horizontal y la separación entre ellas no será inferior de 2,50 m y su frente no se adelantará más de la proyección vertical del plano de fachada. Una sola de las buhardillas en cada fachada podrá tener 2,50 m de ancho —sin que varíe el resto de dimensiones ni la separación con otras— si ese es el tipo tradicional utilizado en la zona.

6. La manifestación externa de los nuevos aleros, aún cuando constituyan el remate de un forjado de espesor habitual, se adecuará a la imagen de la arquitectura tradicional. Para ello se adoptarán secciones de un canto no mayor de 15 cm, con remate dentado o bien decrecientes con caras no paralelas en la zona volada o cualquier otro diseño que resuelva este elemento de forma intencionada.

Artículo 357. ALTURA TOTAL

La altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será, en tipología residencial, de 7 m y en tipología de nave de 4,5 m, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

Artículo 358. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Se establecen dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- residencial
- nave

2. La tipología residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas o, en caso de ser de una sola planta, tener una altura inferior a 3,6 m, en general. Está dividida interiormente en locales o piezas independientes y la división se manifiesta en la distribución de huecos en fachada y en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.

La tipología residencial no necesariamente se refiere o limita a ese tipo de uso y deberá utilizarse obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de ámbito local, y hotelero en todos los casos. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.

3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida, básicamente, por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura equivalente a más de una planta de uso residencial. La distribución de huecos y

cubiertas responde a la falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de huecos y/o iluminación cenital, y cubiertas de faldones simples y extensos.

Los huecos deberán disponerse a una altura mínima de 1,80 m respecto de la rasante, y tendrán una altura máxima de 0,70 m. En naves de más de 3,50 m de altura de cornisa, los huecos además de cumplir la condición anterior, deberán separarse un metro del alero como mínimo.

La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales.

Artículo 359. RELACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES

1. Por su disposición las edificaciones podrán ser:

- exentas, las que situadas en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
- adosadas, las que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, estando exentas en el resto de su perímetro.
- entre medianeras, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno.

2. El adosamiento entre edificaciones (siempre que los usos no sean incompatibles) será libre, y estará sujeto simplemente al libre pacto entre colindantes. Cuando las edificaciones de una parcela estén adosadas a algún lindero, el colindante podrá adosarse sin necesidad de permiso, siempre que la superficie de superposición supere dos terceras partes de la superficie del muro propio y que no cuente con servidumbre de luces, que deberán respetarse siempre.

Artículo 360. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Se consideran, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural —tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias— realizadas antes de 1940, fecha a partir de la que se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, por la utilización de tipologías y materiales exógenos inadecuados.

Artículo 361. OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS EXISTENTES

1. En la arquitectura rural tradicional se prohíben expresamente las reformas o cierres de corredores y galerías con fábricas de ladrillo, carpinterías de aluminio o cualquier otro material ajeno a estas tipologías. Se prohíbe también el cierre de soportales, zaguanes y escaleras exteriores, allí donde sean elementos características de la tipología edificatoria.

2. La ampliación de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales ya señaladas, armonizará con el edificio principal que se amplía, y dejará manifiesta cual es la parte ampliada.

3. Si el edificio principal es de tipo tradicional las obras de reforma deberán:

- mantener una referencia intencionada a las líneas generales de composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.
- utilizar acabados de fachada —textura, color, carpinterías...— acordes con el edificio principal.
- la cubierta —pendientes y material— mantendrá los criterios del edificio principal.

- los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardar buena relación con los existentes.

Los elementos característicos de estas tipologías, tales como corredores, galerías, jabalcones, pies derechos de madera, ménsulas, muros cortafuegos, portalones, balaustradas, deberán ser objeto de especial protección en cualquier obra de reforma.

Artículo 362. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1. Las construcciones prefabricadas —destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades— cumplirán las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas.
2. La autorización se someterá al cumplimiento de lo establecido en el acuerdo de CUOTA de 13 de abril de 1994 sobre construcciones prefabricadas.

Artículo 363. CARTELES, VALLAS Y RÓTULOS PUBLICITARIOS

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá ser armoniosa con el conjunto del edificio y solo podrá hacerse en los propios locales y no en el edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.
2. No se permitirá, en todo el *suelo no urbanizable*, la colocación de carteles, soportes, ni vallas publicitarias y, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
3. La anterior condición implica la declaración de fuera de ordenación de las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 364. EMPLAZAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en este Título III, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones, la autorización para construir en lugares de paisaje abierto y natural —divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados como cerros, promontorios...—, sea rural o marítimo, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco si la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limita el campo visual, rompe la armonía del paisaje o desfigura la perspectiva propia del mismo (artículo 73 del TRLS 76).
2. Este extremo será de aplicación sea cuál sea la *clasificación* del suelo y su *calificación*, incluso si es la de *Núcleo Rural*.

Artículo 365. GENERALIDAD DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Todos los actos sujetos a licencia son objeto de las presentes Condiciones Estéticas.

2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 244 del TRLS 92, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural (artículo 73 del TRLS 76).



Artículo 366. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. Pueden ser de tres tipos:

- motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de usos.
- destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trate de proteger y no se permitirán en zonas en que supongan un impacto indeseable o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esta situación puede darse en todas las categorías del *suelo no urbanizable* la norma general en el *suelo no urbanizable de Especial Protección* es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan solo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores a proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Respetarán el nivel del terreno en los linderos y no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57,7 %). resolviendo en el propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia, si se altera el régimen existente.

2. Los movimientos de tierras motivados por construcciones o instalaciones respetarán, además, las siguientes condiciones:

- en ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura mayor o igual a 3,0 m. En el caso de exigir mayores alturas, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles o banquetes no superiores a 2,0 m y pendientes inferiores al 100 %.
- todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,0 m.

Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones deberán estar claramente explicitados en el Proyecto con el que se solicite licencia.

3. Ningún movimiento de tierras podrá obstaculizar o interrumpir la libre circulación en las zonas de 5 m de servidumbre de los márgenes de los cauces de agua públicos, ni en la franja de 6 m de servidumbre de tránsito de la costa (artículo 5 de la *Ley de Aguas* y 27 de la *Ley de Costas*).

Artículo 367. CIERRES DE FINCAS

1. En el *suelo no urbanizable* se aconseja no cerrar las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando fueran cierres vegetales o murias de piedra.

2. Los cierres de fincas deberán de ser de estacas y alambrada o mediante setos o arbustos hasta una altura de 2,00 m.

Podrán autorizarse muros de fábrica de una altura máxima de 1,50 m —en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir— en cierres que realicen funciones de muros de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, tal necesidad deberá acreditarse y el muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia (en contención de tierras, tan solo cuando el desnivel a ambos lados del cierre ya exista, no autorizándose si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales). Los movimientos de tierras autorizados no darán lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

3. Los nuevos cierres con frente a vía pública no tendrán una altura superior a 0,90m y respetarán los siguientes retiros:

- en las carreteras de la Red de Interés General del Estado podrán situarse en el límite de la zona de dominio público (definida en el artículo 74 del *R.º de Carreteras*), si no excede de 0,90 m; si la altura fuera mayor, el cierre deberá realizarse a 8 m de la arista de la explanación de la carretera (definida en el mencionado artículo 74 del mencionado Reglamento).
- en las carreteras de la Red Autonómica, se situarán a la mayor de las distancias siguientes: 10,00 m al eje de la vía o 5,00 m al borde de la pavimentación, sea calzada o arcén.
- en las carreteras de la red local, la mayor de las siguientes distancias: 4,50 m al eje de la vía o 1,00 m al borde de la zona pavimentada. Podrán ampliarse estas distancias en curvas cerradas para mejorar la visibilidad.
- en caminos, la mayor de las distancias: 3,00 m al eje o 0,50 m al borde del pavimento.
- ningún cierre a vía pública tendrá curvas con un radio menor de 6 m.

El contenido de este apartado se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la *Ley 13/86, de Ordenación y Defensa de las carreteras del Principado* —artículos 12 y 13— debiendo aplicarse la regulación más exigente. En caso de obtener autorización del organismo competente para disminuir los retranqueos señalados, se podrán autorizar excepcionalmente cierres en precario de acuerdo con dicha autorización.

En las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas o puntos de salida de las aguas pluviales desde el camino a fincas colindantes. Se podrán establecer de modo que la distancia entre ellas esté comprendida entre 25 y 50 m y deberán respetarse al realizar cierres o movimientos de tierras.

4. Los cierres en terrenos próximos a ríos o arroyos deberán retirarse al menos 3 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales —aún cuando discurren al interior de fincas— se evitará cualquier cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

5. En *suelo no urbanizable de Costa* los cierres de parcelas no edificadas no superarán 0,80 m de altura sobre el terreno; en fincas edificadas deberá estudiarse en cada caso la solución admisible. Además, en zonas lindantes con el mar, se estará a lo siguiente:

- no se podrán realizar cierres a menos de 6,00 m (medidos en proyección horizontal) de la línea de máxima pleamar en marea viva o, en todo caso, del límite de la zona de dominio público en zonas costeras a nivel (aún cuando la faja de 6,00 m sin cercar sea de propiedad privada).

- en zonas de acantilado no se podrán hacer cierres a una distancia menor de 6,00 m (medidos en proyección horizontal) de la línea límite del acantilado —aquella en la que el terreno tenga inflexión, y en su parte superior, tenga una pendiente inferior al 15%.

6. En fincas edificadas con destino a vivienda en los *Núcleos Rurales*, se permitirán muros de fábrica en torno a las edificaciones cumpliendo las siguientes condiciones:

- que el cierre no se sitúe a más de 10 m de algún punto de la construcción principal.
- altura máxima de 1,0 m sobre el terreno, en cualquiera de sus dos lados, y ejecutado en mampostería de piedra cuajada, si ha de quedar visto por su cara exterior. Por encima de esta altura podrá disponerse hasta 2,0 m, una verja metálica, alambrada o seto vivo, sin que se admita el uso de celosía de hormigón o cerámica, ni pilastras de fábrica para la sujeción de las verjas o alambradas.
- los cierres de fábricas no presentarán saltos o banqueos, sino que su línea de coronación será paralela a la que sigue el terreno natural por la parte externa del cierre.
- se admitirán cierres de fábrica ocultos —realizados al interior de un seto vivo— sin que su altura supere la del cierre, y siempre que la forma exterior cumpla con lo establecido en este apartado. Este cierre de fábrica deberá hacerse con posterioridad a que el seto vivo lo oculte totalmente. En caso de que no se mantenga el cierre vegetal se considerará infracción urbanística, que en caso de que no se subsane, dará lugar a la orden de derribo del cierre no cubierto.
- en aquellos núcleos en que tradicionalmente se hagan cierres de mampostería de piedra, podrán admitirse nuevos cierres de esas características, con una altura máxima de 2,0 m y sin que sea obligatorio la plantación de seto vivo exterior que lo recubra.

Artículo 368. EDIFICACIONES AUXILIARES

1. Las edificaciones auxiliares —incluyendo tendejones y cobertizos aún cuando alguno de sus frentes, o todos, estén abiertos— se consideran de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas condiciones, tanto de disposición como de tratamiento estético.

2. Las construcciones auxiliares se situarán en la misma parcela que la edificación principal y su uso se entenderá como parte del principal; si se quiere situar en otra parcela, cumplirá las condiciones de los usos auxiliares expresadas para la vivienda: vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible, distancia entre ellas menor de 100 m, y aptitud, en ambas, para el desarrollo del uso principal y su edificación. Se exceptúan de esta condición los hórreos, que solo se admitirán en parcela diferente de la edificación principal sólo si son contiguas.

NORMA IV

**CONDICIONES PARTICULARES DE CADA
CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Capítulo I
SUELO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 369. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza de los terrenos o lesione el valor específico que debe protegerse, natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

2. *Usos permitidos.* Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, y el mantenimiento de los usos tradicionales agrarios (que conserven sus características de superficie e intensidad de explotación), evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas. Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3. *Usos prohibidos.* Quedan expresamente prohibidos todos los restantes usos—excepto las instalaciones de telecomunicación, si cuentan con evaluación preliminar de impacto ambiental como se señala en el artículo 385.2 de estas Normas— en particular la implantación de vivienda unifamiliar así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y cualquier construcción o edificación de las previstas, o no, como posibles en estas Normas Urbanísticas. No podrán, tampoco, realizarse obras de infraestructura, ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc., ni extracciones o canteras.

4. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de especial protección, pero adquirirán la *calificación* de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

5. No se autoriza la construcción de nuevas viviendas agrarias en las explotaciones realizadas en la zona, ni se admite la instalación de casetas de aperos o construcciones similares ni aún con carácter precario.

6. Las repoblaciones forestales de producción se consideran un *uso incompatible*. Su autorización requerirá la elaboración de un *Plan Especial* según lo establecido en el artículo 282.

7. Podrán excepcionalmente establecerse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que sus características no permitan su emplazamiento fuera del medio rural o que la utilidad pública o el interés social deriven precisamente de su ubicación en dicho medio (conforme al artículo 5 de la LEU).

Artículo 370. ECOSISTEMAS NATURALES DE GRAN VALOR ECOLÓGICO

1. Les corresponde una protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio biológico. Se permiten los usos de ganadería extensiva —en análogas condiciones a las existentes— el recreo y el ocio pasivo, la caza y la pesca, con las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse en el PORNA.

2. Se prohíben todas las demás actividades, incluidas las de nuevo vallado o cercado de fincas, permitiendo únicamente el amojonamiento.

Artículo 371. MASAS FORESTALES

1. Se consideran calificadas como de Especial Protección todas las masa boscosas de alguno de los siguientes tipos:

- bosques autóctonos. Se consideran así los formados por especies autóctonas (roble, castaño, haya, abedul, fresno, tejo, encina y restantes especies tradicionales).
- bosques protectores. Se consideran así las masas forestales cuyo fin principal es evitar la erosión y que, en consecuencia, mantienen condiciones higiénicas o microclimáticas de los pueblos y defienden cultivos o vías de comunicación, etc..

Este carácter de bosque autóctono o protector deberá ser apreciado de forma particular, ya que estas Normas no se representan gráficamente y se sitúan en cualquiera de las calificaciones de *suelo no urbanizable*.

2. BOSQUES AUTÓCTONOS. Se permiten las repoblaciones de protección y las de conservación y regeneración. Se admite únicamente el aprovechamiento maderero exclusivamente por entresaca (la tala se considera acto sujeto a licencia) y sujeta a unos programas que aseguren su mantenimiento y renovación. Se prohíben los restantes usos de tipo no forestal.

3. BOSQUES PROTECTORES. Se permiten las repoblaciones de protección y las de conservación y regeneración. Se admite el aprovechamiento maderero exclusivamente por entresaca (la tala se considera acto sujeto a licencia). Se prohíben los restantes usos.

Artículo 372. PAISAJES NATURALES Y SINGULARIDADES PAISAJÍSTICAS

1. Se consideran paisajes naturales los paisajes que por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación o especiales características de su fauna o capacidad para albergarla, merecen ser objeto de especial protección.

2. Se consideran singularidades del paisaje aquellos elementos en extremo pintoresco, de belleza o rareza singular, tales como peñones, piedras, árboles singulares o de edad extraordinaria, y aquellos de similares características geológicas, geomorfológicas, etc.

3. Como norma complementaria de su preservación total, se fija en estas *Normas Urbanísticas* la redacción de un *Plan Especial de Ordenación y Protección* de cada una de dichas áreas, que complemente lo dispuesto con carácter general, y que señale las zonas de respeto o defensa, en las que se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda alterar o modificar el entorno.

Artículo 373. CAUCES PÚBLICOS

En los cauces públicos cualquier modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc., en una franja de protección de 100 m a cada lado del álveo, exigirá autorización, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles.

Artículo 374. EDIFICACIONES EXISTENTES

1. Las edificaciones existentes en zonas de Especial Protección no quedarán *declarada como fuera de ordenación* por el hecho de quedar incluidas en esta zona.

2. Las destinadas a vivienda —sea familiar o con explotación agropecuaria— podrán ser objeto de *obras de ampliación y añadido*, cumpliendo las condiciones de ocupación del terreno, disposición, *lucos rectas*, etc., y vinculando la totalidad de la parcela o explotación, según se trate de vivienda familiar o agraria. Las obras de ampliación serán autorizables hasta un máximo de 90 m². No se autoriza el aumento del número de viviendas más que en casos excepcionales por resultar necesario para el mantenimiento del uso agrario en los términos ya señalados --quintanas tradicionales-- con las mismas condiciones que se fijan para el caso de ampliaciones.

3. Las edificaciones destinadas a otros usos no podrán ser ampliadas, y las de carácter precario podrán ser desmontadas si así se estima conveniente y se acuerda por el Ayuntamiento.

4. Las actividades existentes deberán ser revisadas y analizado el grado de compatibilidad con la conservación que en este Capítulo se establece.

Capítulo II

SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

Artículo 375. DEFINICIÓN Y CLASES

1. Es aquél que por sus características medio-ambientales no degradadas, o productivas, debe protegerse de la edificación y de utilizaciones que lesionen esos valores. Está integrado por:

- las vegas de los ríos.
- las tierras llanas y fértiles del fondo de los valles.
- las tierras de mayor rentabilidad agrícola o ganadera.
- las tierras que hayan sido afectadas por alguna Concentración Parcelaria.
- las tierras de paisaje relevante.

2. En los *Planos de Calificación* se han grafiado el *suelo no urbanizable de Interés* de dos maneras, como *Interés Forestal* y como *Interés Agrario* (IF e IA); esta distinción pone de manifiesto la distinta potencialidad de los terrenos a efectos agrarios y, como en todas las calificaciones del SNU, se refiere a amplias zonas más que a explotaciones o parcelas aisladas. Ambos tipos de *suelos no urbanizable de Interés* tienen el mismo tipo de régimen del suelo y de los usos, ya que todos los terrenos calificados como *suelo no urbanizable de Interés* tienen un alto valor desde el punto de vista de ordenación territorial y deben de preservarse para no desvirtuar el modelo de desarrollo adoptado en torno a los *Núcleos Rurales*. La única diferencia entre ellos será la prohibición de realizar repoblaciones forestales en *suelo no urbanizable de Interés Agrario*, salvo informe favorable del organismo competente en la materia del Principado de Asturias.

Artículo 376. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva agraria, capacidad que no tiene por que coincidir con su rendimiento o explotación actual.

2. En general estas Normas Urbanísticas no imponen —como ya se desarrollo de forma específica al analizar los usos agrarios— más limitación a su utilización agraria que las que derivan de su explotación racional y si establecen, sin embargo, una fuerte restricción a la implantación de otros usos edificatorios, en especial, a los usos residenciales.

3. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, o viceversa, salvo informe favorable del organismo competente del Principado de Asturias.

4. En las áreas o polígonos que hayan sido objeto de concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

Artículo 377. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

Se consideran usos admisibles —con las condiciones y requisitos que correspondan a cada uso, según lo señalado en esta Normas Urbanísticas— los siguientes:

- *Usos permitidos:*
 - actividades agrícolas: en todas sus modalidades.
 - forestales: En todas sus categorías *en suelo no urbanizable de Interés Forestal*. En *suelo no urbanizable de Interés Agrario* solo se permiten las frutales. Necesitarán EPIA.
 - ganaderos y piscícolas: ganadería vinculada a la explotación del suelo.
 - ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.
- *Usos autorizables:*
 - ganadería industrializada y piscícola.
 - forestales: en *suelo no urbanizable de Interés Agrario*, con informe favorable del organismo competente en la materia del principado de Asturias. Necesitarán siempre de EPIA.
 - actividades al servicio de las obras públicas, si no existe posibilidad de utilizar otro *suelo no urbanizable* de inferior categoría.
 - industrias vinculadas al medio rural: solo las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres artesanales vinculados a viviendas existentes.
 - vivienda familiar de carácter agrario, con las condiciones ya señaladas en el Capítulo de vivienda. La superficie mínima destinada a la explotación agrícola que se requiere para edificar la vivienda será de 10.000 m².
- *Usos prohibidos:* Todos los demás, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrán autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a los usos incompatibles.

Capítulo III

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Artículo 378. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Constituyen el *suelo no urbanizable Genérico* aquellos terrenos que por no tener especial interés paisajístico, forestal o agrícola significado, pueden ser utilizados por edificaciones o actividades de las admitidas en estas Normas, y supone una utilización del territorio más vinculada a las conveniencias de la población asentada que a condicionamientos del medio físico.

2. Se establecen dos clases de *suelo no urbanizable Genérico*: el *Genérico ordinario* y el *Genérico Industrial*. Este último suelo es una zona de terrenos próxima al futuro suelo industrial de la Lloba y que se destinará de forma prioritaria a albergar pequeños usos industriales que no pueden afrontar un procedimiento de gestión del *suelo urbanizable*. Su situación es intermedia entre el *suelo no urbanizable ordinario* y el *suelo urbanizable o urbano* de un polígono industrial.

Artículo 379. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

1. Se consideran usos permitidos o autorizables según su categoría, los siguientes:

- actividades agrarias: en todas sus categorías y niveles. Las repoblaciones forestales sólo se permiten con especies autóctonas.
- actividades al servicio de las Obras Públicas: en todas sus modalidades.
- industrias: Las vinculadas al medio rural y las actividades afines señaladas en este Plan General. Respecto al *suelo no urbanizable Genérico Industrial*, se tendrá en cuenta el régimen particular de usos establecido en estas normas.
- equipamiento y servicios: sólo los de carácter municipal.
- vivienda familiar: Se autoriza la implantación de cualquier vivienda y edificación auxiliar cuando, además de respetar las dimensiones de edificación y altura de la vivienda de *suelo no urbanizable de Interés*, se cumplan las siguientes condiciones:

parcela mínima	5 000 m ²
distancia mínima a linderos	3 m
distancia a borde de caminos	5 m

2. Podrán considerarse en el *suelo no urbanizable Genérico* agrupaciones de hasta seis viviendas, siempre y cuando se mantenga una vinculación de 5 000 m² por vivienda (el conjunto de los terrenos será el resultado de multiplicar el número de viviendas que se pretenda por 5 000 m² y sin que sean admisibles vinculaciones discontinuas) y la parcela original tenga la condición de indivisible

. La parcela en la que efectivamente se sitúe la edificación podrá reducirse hasta 600 m², y los espacios edificados y los no edificados quedarán registralmente vinculados. Las condiciones para desarrollar estas agrupaciones serán las mismas condiciones que para ellas se establecen en los *Núcleos Rurales*.

3. El Ayuntamiento podrá denegar estas agrupaciones si considera que el emplazamiento no es el idóneo para este tipo de agrupación o señalar cuántas medidas crea conveniente para su implantación.

Artículo 380. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS DEL SNU GENÉRICO INDUSTRIAL

1. El régimen de usos será similar al establecido para el *suelo no urbanizable Genérico* en el artículo anterior, con las siguientes particularidades:

- se podrá implantar en este suelo cualquier actividad industrial, dentro de las modalidades admitidas en el Concejo, salvo el uso de gran industria.
- Podrán autorizarse usos de comercio, garaje, oficina y despachos ligados a la actividad principal.

2. Las actividades industriales (y las complementarias ligadas a estas actividades), cumplirán las siguientes condiciones:

superficie de parcela mínima: 3 000 m²

distancia mínima a linderos 5 m

distancia a borde de caminos 8 m

ocupación máxima de parcela 30 %.

altura máxima 7 m y 2 plantas (salvo elementos singulares que requieran mayor altura, previa aprobación municipal).

aparcamientos

Los aparcamientos y zonas de carga y descarga deberán estar solucionados en la propia parcela, destinándose un mínimo del 10 % de su superficie.

3. Los restantes usos respetarán las condiciones que con carácter general se fijan en estas normas.

4. El suelo Genérico Industrial situado al sur de Salinas, colindante con la cantera actualmente en explotación, podrá destinarse a la industria extractiva.

5. La zona de Genérico Industrial situada en La Vegona, se destinará a equipamientos y servicios de carácter municipal. En particular aparcamiento de camiones

Capítulo IV

SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 381. CONDICIONES COMUNES

1. Tienen esta consideración aquellos terrenos en los que se sitúan las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población. Como norma general, son *instalaciones de utilidad pública e interés social* y son las obras públicas citadas en el artículo 85 del TRLS 76, por lo que se les atribuye el carácter general de *uso autorizable*, aún cuando puedan llegar a considerarse como incompatible si su implantación en el territorio no es aconsejable.

2. Se refleja en los *Planos de Calificación* del SNU como categoría de *SNU de Infraestructuras* tan solo el trazado previsto para construir la Autovía del Cantábrico. En los demás casos, el carácter de *SNU de Infraestructuras* deberá ser apreciado por la existencia de las mismas: así ocurrirá con los tendidos eléctricos o telefónicos, con las conducciones subterráneas de agua, saneamiento o gas y con las infraestructuras de transporte existentes, bien sean líneas férreas, carreteras o caminos. (Las carreteras existentes no están calificadas como Infraestructuras, sino integradas en las áreas generales por las que discurren, aunque se reflejan las servidumbres y la línea de la edificación que la legislación establece).

3. Las distintas infraestructuras se agrupan del siguiente modo:

- transportes vías de comunicación y ferrocarril
- tendidos de cable energía eléctrica, teléfono, cable o fibra óptica, etc.
- conducciones abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento y gas

Artículo 382. VÍAS DE COMUNICACIÓN

1. Las vías de comunicación son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia de su titularidad, explotación o mantenimiento (Ministerio de Fomento, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a este fin carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración.

2. Las vías de comunicación cuya propiedad no sea pública, pero que sirvan a un colectivo de personas o propiedades, son igualmente inedificables y su explotación, mantenimiento, e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.

Artículo 383. VÍAS PÚBLICAS

1. Se distinguen, como ya se señaló, las siguientes redes viarias:

- Red de interés general del Estado: compuesta por la N-632, por la carretera de acceso al Aeropuerto y por la futura autovía del Cantábrico a su paso por el Concejo. Se ajustarán a lo dispuesto en la *Ley de Carreteras* y a su Reglamento (R.D. 1812/1994) y se diseñarán conforme a la Instrucción de Carreteras y la Norma Complementaria de la 3.1-IC sobre Trazado de Autopistas.
- Red de carreteras del Principado de Asturias: integrada por la carretera comarcal AS-237 (Grado-Avilés) y por las locales CT-1 (Piedras Blancas-Carcedo), CT-2 (Piedras Blancas-La Cruz de Illas), CT-3 (La Plata-Las Bárzanas), CT-4 (La Loba-Las Bárzanas), CT-5 (Carretera de Santo Adriano) y CT-6 (La Parra-La Roza) que se ordenarán y diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley 13/1986, *sobre Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias*.
- Red local: integrada por el resto de vías no urbanas del municipio y por la red de caminos.

2. Con independencia de la regulación específica que se establecerá en los *Núcleos Rurales*, los accesos a estas vías cumplirán los siguientes requisitos:

- Red de interés general del Estado. Se ajustarán a lo previsto en el artículo 102 del *Reglamento de Carreteras*, y no se podrán autorizar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de otras vías. Se mantendrán las condiciones de acceso a las fincas actuales, pero se tratará de ir suprimiéndolos, en especial, el de las fincas edificadas o destinadas a usos no agrícolas, reordenando los accesos a través de otras vías.
- Red de carreteras del Principado de Asturias. No se autorizarán nuevos accesos desde las propiedades particulares a esta categoría de carreteras, excepto en los tramos que discurran en la travesía de los *Núcleos Rurales*. El acceso de las fincas a las carreteras comarcales, salvo la excepción citada, deberá organizarse a través de vías públicas de otro rango y dentro de lo establecido para cada una de ellas. La supresión de los accesos actuales deberá hacerse ofreciendo otros alternativos a distinto tipo de vía; la supresión será obligatoria si la finca de que se trate se edifica y antes no lo estaba. Para la reorganización de accesos en tramos que lo precisan se recurrirá a un *Plan Especial* con esa finalidad.
La creación de nuevos accesos a las carreteras nacionales o comarcales desde otras vías, sean o no cruce al lado opuesto, deberá hacerse en zonas de visibilidad adecuada.
- Red local. Podrán autorizarse nuevos accesos a fincas no edificadas y mantener los actuales. Sin embargo, se podrá suprimir algún acceso a fincas edificadas si producen problemas de tráfico o seguridad vial, buscando alternativas por otra vía de menor rango. Cuando en una finca con acceso desde este tipo de vías se edifique de nueva planta, deberá buscarse otro acceso alternativo por vía de menor rango, salvo que se sitúe en *Núcleo Rural*.

3. Los elementos funcionales de las carreteras de la Red de Interés general del Estado (áreas de descanso, estacionamiento, auxilio, áreas de servicio, estaciones de servicio, centros de conservación) se ajustarán a lo previsto en el artículo 55 y ss. del *Reglamento de Carreteras*. En las carreteras de la red del Principado de Asturias, y en lo que se refiere a los elementos funcionales de la carretera, la autorización corresponderá a la Administración del Principado de Asturias. Independientemente de la autorización que les compete en razón de su legislación sectorial, aquellos elementos que conlleven edificaciones dispondrán

de licencia municipal en la que se cuidará la adaptación de las edificaciones al ambiente (artículo 73 del TRLS 76).

4. Al tratar de las condiciones para la edificación se señalaron ya las distancias mínimas de construcciones y cierres a los distintos tipos de vías, según la categoría de *suelo no urbanizable*.

Artículo 384. FERROCARRILES

1. Las construcciones de toda clase, las obras de urbanización, los movimientos de tierra, plantaciones, etc., que se proyecten realizar a menos de 20 m a cada lado de las vías férreas estarán sujetas a la Ley de 23 de noviembre de 1877, a la Ley 16/87 de *Ordenación de los Transportes Terrestres* y a su *Reglamento*, RD 1211/1990.

2. Se establecen, conforme a la anterior normativa, las siguientes zonas, mediadas a cada uno de los dos lados de la arista exterior de la explanación de la plataforma viaria:

- en el *suelo no urbanizable*:
 - zona de dominio público: una banda de 8 m
 - zona de servidumbre: una banda de 20 m
 - zona de afección: una banda de 50 m
- en *suelo urbano y urbanizable*:
 - zona de dominio público: una banda de 5 m
 - zona de servidumbre: una banda de 8 m
 - zona de afección: una banda de 25 m

3. La regulación de usos y el procedimiento de autorización en estas zonas son los correspondientes al artículo 280 y ss. del mencionado Reglamento.

Artículo 385. ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, *estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento* de líneas Aéreas de Alta Tensión, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al decreto de 20 de octubre de 1966.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización del predio afectado, pudiendo cercarse, cultivarse o, en su caso, edificarse con las limitaciones correspondientes.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas, a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

- bosques, árboles y masas de arbolado 1,5 + U/100 (mínimo 2 m)
- edificios o construcciones:
- sobre puntos accesibles a las personas 3,3 + U/100 (mínimo 5 m)
- sobre puntos no accesibles 3,3 + U/150 (mínimo 4 m)

siendo U la tensión compuesta en KV. (Se tendrá en cuenta para el cómputo de distancias la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en

tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate).

4. Los tendidos eléctricos deberán compatibilizarse con el desarrollo y mejora de los *Núcleos Rurales*, debiendo de realizarse en conducciones subterráneas cuando así se establezca. También deberán ser armónicos con el paisaje, evitando las zonas protegidas del medio natural o los lugares donde su presencia sea desaconsejable, sea cual sea el tipo de *suelo no urbanizable*.

Artículo 386. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIÓN

1. No se establecen mas especificación para las líneas del servicio telefónico que las fijadas en la legislación específica y la condición de que su trazado respete la calidad ambiental de los *Núcleos Rurales* y el paisaje, aplicándose idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica.

2. La implantación de antenas y repetidores requerirá de *evaluación preliminar de impacto ambiental*, conforme a lo establecido en el apartado 9.6.b de las DROT. Podrán implantarse en cualquier clase de suelo no urbanizable siempre que la evaluación de impacto sea favorable y haya obtenido la aprobación municipal.

Artículo 387. CONDUCCIONES DE AGUA Y SANEAMIENTO

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran, mientras estén en servicio, dotadas conforme a estas Normas con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente.

2. Los fines tratados en este artículo son de *utilidad pública e interés social* fijándose su obligación y derecho en relación con todos los usos establecidos al amparo de estas Normas; los terrenos para las instalaciones o las servidumbres necesarias, podrán ser expropiados y repercutidos a sus beneficiarios conforme a la legislación de Régimen Local. La capacidad disciplinaria de la Administración podrá utilizarse incluso en la solución de vertidos individuales —no conectados a la red municipal o vecina— pues la función de abastecimiento y depuración es independiente de la existencia de estos servicios centralizados o concentrados.

Capítulo V
SUELO NO URBANIZABLE DE COSTAS

Artículo 388. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1. Constituyen el *suelo no urbanizable de Costas* aquellos terrenos próximos a la línea costera que, por estar sometidos a una fuerte demanda para la implantación de actividades diversas —fundamentalmente de segunda residencia o turísticas— deben protegerse de manera específica.

2. Para la determinación de este tipo de suelo y su regulación se han seguido las determinaciones de las *Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera de Asturias* (decreto 107/1993, en adelante DSOTFCA).

Artículo 389. RÉGIMEN DE USOS

En esta categoría de suelo, el régimen de usos es el siguiente:

- *usos permitidos*: agrícolas y forestales que no comporten edificación.
- *usos autorizables*: accesos rodados y peatonales a la costa
- *usos incompatibles y prohibidos*: los restantes usos, especialmente la edificación residencial. Queda prohibido el tendido de líneas áreas de alta tensión paralelas a la costa.

Artículo 390. AFECCIONES EN RAZÓN DE LA PROTECCIÓN DE LA COSTA

1. La *Ley de Costas* establece la necesidad de que el planeamiento urbanístico recoja las siguientes servidumbres legales:

- servidumbre de tránsito 6 m (ampliables a 20 m si el tránsito es difícil)
- servidumbre de protección: 100 m (ampliables a 200 m)
- zona de influencia 500 m.
- servidumbre de acceso al mar *Revisión* de accesos al mara y aparcamientos,
- salvo en terrenos calificados como *suelo no urbanizable de Especial Protección*. Concreción de unas distancias máximas de 500 m entre accesos rodados y 200 m entre accesos peatonales.

2. En los *Planos de Ordenación* del *suelo no urbanizable* se señala en todo el tramo costero la servidumbre de protección, y en los *Planos de Ordenación* del *suelo urbano*, las servidumbres de tránsito y de protección, servidumbres derivadas de los distintos deslindes que han sido realizados en este Concejo. Los tramos que aún no han sido aprobados definitivamente, se recogen en estas Normas en aplicación de lo establecido en la *Ley de Costas*, por lo que no tendrán más carácter que el informativo y cualquier cambio en su tramitación supondrá la adaptación automática en este documento, sin que sea necesario realizar trámite de modificación. En caso de disconformidad entre las líneas de

deslinde reflejadas en los Planos de este Plan General y los datos que figuren en los Proyectos de deslinde aprobados definitivamente, prevalecerán estos últimos.

3. El régimen de usos de las zonas afectadas por estas servidumbres y el procedimiento para su autorización —con independencia de que estén grafiados como SNU de Costas o como Zona Marítima— será el establecido en la *Ley de Costas* —con las precisiones de la sentencia 149/91 del Tribunal Constitucional— y en el decreto 77/92, sobre autorizaciones en servidumbre de protección. En concreto será el siguiente:

- la utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas
- los usos de la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la mencionada Ley de Costas, debiendo de contar los *usos permitidos* en esta zona con la autorización correspondiente de la Comunidad Autónoma.
- las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre se regularán por lo determinado en la disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.
- las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Este régimen de usos se subordinará a la regulación que establezca la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias.

4. Además, en aplicación de las DSOTFCA se determina una *Zona de Protección Específica*, constituida por una banda de 100 m de anchura a contar desde el final de la *servidumbre de protección*. En esta zona la implantación de cualquier uso que no figure contemplado entre los expresamente *permitidos* para la zona de *servidumbre de protección* por la *Ley de Costas*, deberá ser objeto de autorización por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, que lo concederá con carácter excepcional y solo en aquellos supuestos en que su *utilidad pública o interés social* así lo aconsejen por no existir emplazamientos alternativos.

Artículo 391. ORDENACIÓN DE LAS PLAYAS

1. Las DSOTFCA clasifican las playas del Concejo de Castrillón del siguiente modo:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • El Espartal | urbana |
| • Salinas | urbana |
| • El Cuerno | seminatural |
| • Arnao | seminatural |
| • Santa María del Mar | seminatural |
| • Bahínas | natural |
| • Monielles | natural |
| • El Reguero | natural |
| • Malabajada | natural |
| • La Barca | natural |
| • Playón de Bayas | natural |
| • El Dólar | Industrial |

2. En función de su *clasificación* deberán elaborarse los siguientes instrumentos previstos para la ordenación de las playas:

- *Plan de mejora*, en las playas urbanas.
- *Plan de ordenación y restauración paisajística*, en las playas seminaturales
- *Plan de conservación*, en las playas naturales

Estos instrumentos tendrán la categoría y contenidos de un Plan especial. Algunos de estos Planes ya están en elaboración.

3. El contenido de estos documentos será el establecido en las mencionadas DSOTFCA.

Capítulo VI NÚCLEO RURAL

Artículo 392. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

1. Tendrán la consideración de *Núcleo Rural* únicamente aquellos núcleos delimitados en los *Planos de Ordenación*, por reunir las condiciones apropiadas para el asentamiento de población. La delimitación de los *Núcleos Rurales* se ha realizado tomando como base la estructura parcelaria y utilizando como límites los caminos públicos y los linderos de las parcelas, salvo en algunos casos — parcelas excesivamente grandes, caminos interiores, cursos de agua— en que este extremo queda claramente patente. También se ha considerado como criterio de delimitación -de acuerdo con las Directrices Regionales de Ordenación del territorio- la inclusión de las zonas de influencia con la finalidad de potenciar la calificación en los núcleos rurales, teniendo en cuenta que fuera de ellos, existe una importante extensión de suelo en este municipio, donde se restringe la edificación.

2. En los *Núcleos Rurales* se permite la construcción sobre las parcelas que tengan acceso desde un tramo de vía —carretera o camino— que pueda considerarse objetivamente como apto para la construcción por contar con pavimento, adecuado para la circulación de vehículos, y posibilitar la conexión con las infraestructuras básicas existentes (abastecimiento de agua, energía eléctrica y red de saneamiento). Sólo se permitirá eliminar aguas residuales mediante fosa séptica, cuando no existan colectores municipales.

3. En casos de existir espacios de tipo urbano en el interior de los *Núcleos Rurales* —calles o plazas— los nuevos edificios se adaptarán a la configuración de hecho, alineándose con los existentes, o retirándose y cediendo el espacio libre hasta la vía.

4. En aquellos casos en que las edificaciones respondan a un modelo de adosamiento tradicional, las nuevas respetarán esta disposición y podrán adosarse, sin que se precise retiro de linderos.

Artículo 393. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE EDIFICACIÓN

1. La superficie mínima de la parcela en la que puede edificarse no se determina con carácter general, si no que se podrá autorizar la construcción sobre cualquier finca existente cuyas dimensiones y forma permitan que el edificio respete las condiciones generales de la edificación. Será, por tanto, función de la ocupación del terreno, frente a camino público, retiros a linderos y vías y forma y tamaño de la edificación.

2. Cumplirá, además, las siguientes condiciones de forma, que intentan garantizar la idoneidad del emplazamiento:

- frente a vía apta para construcción 4 m

- relación de forma. Cuando la parcela tenga menos de 600 m², tendrá una relación de largo/ ancho no superior a 3, entendiéndose por largo la máxima dimensión posible y por ancho la que sea perpendicular a esta en cualquier punto de la finca..
- círculo inscribible: 15 m de diámetro.
- ocupación superficial máxima: 20 % para la edificación principal y 10% para las construcciones anejas.
- línea de edificación. La edificación de las parcelas situadas en el borde exterior del *Núcleo Rural* no podrá superar una línea paralela a la vía a la que da frente trazada a una distancia de 40 m desde su arista exterior. En este caso, el círculo de 15 m deberá inscribirse en el área de la parcela incluida dentro de la línea de edificación.

3. No se autorizará la construcción sobre ninguna parcela de edificaciones — sean o no viviendas— que no puedan cumplir las condiciones para edificar al menos una vivienda de 90 m² de acuerdo al programa mínimo de una vivienda de tres dormitorios recogida en el Decreto 39/98 del Principado de Asturias.

Artículo 394. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIÓN

1. Las parcelas situadas en los *Núcleos Rurales* se podrán dividir en lotes de más de 1.250 m² cada uno, hasta un máximo de tres lotes. Las parcelas resultantes deberán reunir las condiciones para ser edificables individualmente: frente a camino público, dotaciones de infraestructuras, etc.

2. Las parcelaciones en el interior de los *Núcleos Rurales* deberán obtener licencia municipal.

3. La división de una finca en más de tres lotes y hasta un máximo de seis se considera como *uso autorizable* en casos debidamente justificados. A este fin, la solicitud de división se acompañara de un *Esquema de Ordenación del Núcleo Rural*, con el contenido que más adelante se detallará.

Artículo 395. ESQUEMA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO RURAL

1. Los propietarios de fincas de más de 5 000 m² que quieran dividir las en más de tres lotes presentarán un *Esquema de Ordenación del Núcleo Rural* que contemple, con el grado de detalle adecuado, los siguientes aspectos:

- edificaciones existentes en el núcleo
- infraestructuras existentes
- parcelación propuesta, a escala mínima E 1:500, con situación de las futuras edificaciones y de los accesos de cada uno de los lotes.
- análisis de la incidencia que sobre las infraestructuras tendrá el aumento de población
- estudio ambiental de las nuevas edificaciones

2. El Esquema de Ordenación será considerado por los responsables técnicos municipales que propondrán motivadamente su aprobación o denegación, fundamentando su criterio. La aprobación de la licencia de parcelación, supondrá que el esquema de Ordenación será de obligado cumplimiento, y constituirá la ordenación aprobada de las parcelas resultantes.

3. La realización efectiva de las edificaciones podrá hacerse de una única vez o de forma individual. No obstante, en este caso, no se admitirán fases de desarrollo que no tengan un aspecto definitivo.

4. Cada una de las nuevas edificaciones respetarán las condiciones relativas a la edificación que se fijan en este Capítulo.

Sección I

CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 396. CONDICIONES GENERALES

Toda vivienda deberá de cumplir las condiciones de diseño establecidas en el decreto 39/98 del Principado de Asturias, además de las Condiciones Generales de composición que se recogen en estas Normas.

Artículo 397. RELACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y ENTRE LAS VIVIENDAS

1. La relación entre edificaciones, en cuanto a su adosamiento o separación, es libre.
2. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de *suelo no urbanizable* (artículo 85 del TRLS 76 y 36 RP) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.
3. Esta condición no supone que las viviendas ahora existentes con disposición distinta a la indicada queden *calificadas como fuera de ordenación*, pero no se podrán crear viviendas nuevas con superposición entre ellas, ni siquiera por *obras de reforma* de los edificios existentes.

Artículo 398. VIVIENDAS AGRUPADAS

1. En los *Núcleos Rurales* se podrán realizar varias viviendas en la misma parcela, siempre que se disponga de terrenos en proporción de 1 250 m² por cada una de las viviendas —bien sea en la propia parcela o en varias parcelas colindantes dentro del *mismo Núcleo Rural* (artículo 9 de la LEU). Las parcelas quedarán, notarial y registralmente vinculadas a la agrupación. Se considerará como *uso autorizable*.
2. Las viviendas se dispondrán, necesariamente, en una de las mitades de la parcela —con la condición de que ambas mitades sean de tamaño similar— y no ocuparán más de un 30 % de la parcela. La agrupación no significa contacto físico entre las edificaciones y no se prohíbe ni se exige que las viviendas sean adosadas.
3. Si el número de viviendas agrupadas es superior a tres, serán autorizables hasta un máximo de seis, debiendo elaborarse y aprobarse un Esquema de Ordenación, con las características ya reseñadas en artículos anteriores.
4. Se podrán adosar libremente las edificaciones, pero sin que el conjunto tenga una fachada de longitud superior a 25 m, debiendo diseñarse los retranqueos y quiebros que rompan visualmente el conjunto. El conjunto tampoco superará en cualquier dirección una longitud de 40 m.

5. Queda expresamente prohibida la tipología de bloques de viviendas adosadas propios de áreas residencial de baja densidad de carácter urbano o suburbano.

Artículo 399. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de las edificaciones será la fijada con carácter general en el Título III.

2. En edificación entre medianerías, la línea de alero del nuevo edificio no superará la altura de los existentes, si cuentan ya con el número de plantas máximo permitido. En ambos casos la limitación es vinculante, aún cuando no se alcancen los 7 m fijados con carácter general.

Artículo 400. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. La edificación en los *Núcleos Rurales* extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. A efectos de la justificación del cumplimiento de las condiciones estéticas, las solicitudes deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios del núcleo en el entorno inmediato.

2. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá presentar alzados del edificio o edificios colindantes.

Artículo 401. RETIROS A VÍAS PÚBLICAS

1. En los *Núcleos Rurales*: las edificaciones mantendrán un retranqueo de 12 m a eje de las carreteras comarcales, de 8 m al eje de las carreteras locales y la que resulte de retranquearse de la línea de cierre en el resto de carreteras o caminos.

2. No será de aplicación la anterior regulación en tramos de edificación entre medianerías, en los que se mantendrá la línea de edificación actual, aunque sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas de la fila. Esta excepción afectará tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos en la línea general, o a las ampliaciones de los primeros.

Artículo 402. CIERRE DE LAS FINCAS EDIFICADAS

1. Los cierres de fincas —salvo en edificios a borde de carretera que recoge el punto 2 del artículo anterior— deberán retirarse las siguientes distancias:

- 8,00 m del eje de carreteras comarcales —excepto que se obtenga autorización del organismo competente disminuyendo esta distancia, en cuyo caso se podrán autorizar sólo en carácter precario—, 4,50 m del eje de las carreteras locales y 3,50 m al eje el resto de carreteras o caminos

Los retiros se respetarán aún cuando el resto de cierres existentes no los guarden, pues las ampliaciones del gálibo viario, aún aisladas, tienen utilidad en los *Núcleos*.

2. La corrección o retiro del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y su ejecución vinculará al conjunto del edificio.

3. En las líneas de edificios medianeros consolidadas podrá suprimirse el retranqueo entre edificación y cierre, si este espacio intermedio no existiera con anterioridad.

Artículo 403. ACCESO A VÍAS PÚBLICAS

Las fincas incluidas en un *Núcleo Rural* podrán tener acceso de vehículos a las vías de carácter local, con la obligación de retiro del cerramiento recogido en el artículo anterior.

Sección II USOS

Artículo 404. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

1. Se consideran *usos permitidos* o *autorizables*, según su propia conceptualización, en los *Núcleos Rurales* los siguientes usos:

- actividades agrarias. En todas sus categorías; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- vivienda familiar y edificaciones auxiliares.
- industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean almacenes o industrias de transformación o talleres artesanales, según sus niveles de compatibilidad con las viviendas, conforme al tipo de actividad de que se trate.
- dotaciones, servicios e infraestructuras. En los niveles para los que no se han fijado distancias mínimas a otras edificaciones o núcleos.
- usos declarados de interés social.

Artículo 405. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. En los *Núcleos Rurales*, las nuevas edificaciones serán de tipología residencial o de nave, según su destino, y respetando la adscripción obligatoria a uno de los dos tipos si así está determinado en las Condiciones Generales de Composición, Título III.

2. Cuando la tipología sea residencial el tratamiento será análogo al descrito para la vivienda, tomando como equivalencia 200 m² construidos por cada unidad de vivienda.

3. Cuando la tipología sea de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a los modelos de esta misma tipología de la arquitectura tradicional, para lograr una buena asimilación del uso de que se trate en la trama del *Núcleo Rural*.

Sección III

DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 406. INFRAESTRUCTURAS

1. En los *Núcleos Rurales* todas las edificaciones deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general en esta *Revisión*.
2. El Ayuntamiento deberá establecer los servicios de suministro agua, evacuación de residuos y depuración colectiva, que serán financiados de acuerdo a las previsiones legales establecidas.
3. Si los mencionados servicios se costeasen mediante Contribuciones Especiales, se podrá imponer una tasa que deberá ser satisfecha por las nuevas edificaciones (pago de una cuantía por metro cuadrado de construcción igual a la que abonaron las edificaciones existentes), cantidades que se destinarán a mejoras o ampliaciones de los servicios indicados.

Artículo 407. ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA NUEVOS ESPACIOS PÚBLICOS O DE EQUIPAMIENTO, O AMPLIACIÓN DE LOS EXISTENTES.

1. La creación o ampliación de nuevos *espacios libres públicos* –sean destinados a circulación o estancia– o la obtención de terrenos para *Dotaciones de equipamiento* público de Nivel Local, se realizarán por el procedimiento general de expropiación o por adquisición directa; en ambos casos, el coste podrá sufragarse por la imposición de Contribuciones Especiales, afectando a los propietarios de edificaciones del Núcleo de que se trate.
2. Si se trata de *Dotaciones de equipamiento* de Nivel Municipal, su costo podrá ser repercutido a los propietarios de edificaciones, dentro del ámbito en que se produzca especial beneficio para ellos y siguiendo las regulaciones al respecto de la legislación de Régimen Local.