



PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL  
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. nº 169 del 22 de julio de 2006

## I. Principado de Asturias

### • OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

*ACUERDO de 6 de abril de 2006, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación del texto refundido del Plan General de Ordenación de Grandas de Salime. Expediente CUOTA 159/2005.*

Previo análisis de los documentos por los Servicios Técnicos de la CUOTA, dar por recibido el texto refundido del Plan General de Ordenación de Grandas de Salime y considerar cumplimentadas con carácter general las prescripciones y observaciones del Acuerdo de aprobación definitiva del reseñado PGO, de fecha 20 de septiembre de 2005, acuerdo contra el que no se dedujo recurso de reposición alguno.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 25 de mayo de 2006.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—9.749.

### Anexo

NORMAS URBANISTICAS  
PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL  
CONCEJO DE GRANDAS DE SALIME  
TEXTO REFUNDIDO

Índice abreviado

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS

Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación

Sección 2. Vigencia, revisión y modificación

Sección 3. Efectos de la aprobación

Sección 4. Documentación e interpretación

CAPITULO 2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO

Sección 1. Estructura urbanística general

Sección 2. Sistemas Generales

Sección 3. Sistemas Locales

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. Organos actuantes

Sección 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución

Sección 3. Ambito, contenido y tramitación de Planes y Proyectos

Sección 4. Evaluación de Impacto

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

Sección 1. Disposiciones generales

Sección 2. Licencias urbanísticas

Sección 3. Concesión de licencias

Sección 4. Transmisión, modificación, caducidad y anulación de licencias

Sección 5. Ordenes de ejecución y suspensión

Sección 6. Información urbanística

Sección 7. Usos y edificaciones fuera de ordenación

CAPITULO 5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Sección 1. Deberes de uso y conservación

Sección 2. Control del deber de conservación

Sección 3. Estado ruinoso de las edificaciones

CAPITULO 6. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Sección 1. Normas generales

Sección 2. Normas para la protección urbanística de bienes inmuebles

Sección 3. Declaración de ruina y derribo de inmuebles catalogados

TITULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION

Sección 1. Sistema viario

Sección 2. Abastecimiento de aguas

Sección 3. Vertidos y saneamiento

Sección 4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado

Sección 5. Plantaciones

Sección 6. Basuras

#### CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Sección 1. Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento

Sección 2. Condiciones higiénicas, de seguridad y de calidad ambiental

Sección 3. Condiciones generales de composición y estéticas

Sección 4. Tratamiento de solares y parcelas

#### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1. Usos del suelo

Sección 2. Uso de vivienda

Sección 3. Uso comercial

Sección 4. Uso de oficinas

Sección 5. Uso de garaje-aparcamiento

Sección 6. Uso de industria

Sección 7. Uso de servicios hoteleros

Sección 8. Uso socio-cultural y de espectáculos

Sección 9. Uso de reunión y recreo

Sección 10. Uso educativo

Sección 11. Uso deportivo

Sección 12. Uso sanitario-asistencial

Sección 13. Uso religioso

#### TITULO III. SUELO URBANO

##### CAPITULO 1. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. Definición y régimen jurídico

Sección 2. Gestión del Suelo Urbano

Sección 3. Desarrollo del planeamiento

Sección 4. Ejecución del planeamiento

##### CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA

Sección 1. Generalidades

Sección 2. Interés Ambiental (IA)

Sección 3. Ordenación según esquema (SE)

Sección 4. Edificación según alineaciones (SA)

Sección 5. Conservación de la ordenación actual (CO)

Sección 6. Residencial exento (RX)

Sección 7. Residencial unifamiliar (RU)

Sección 8. Industria (I)

Sección 9. Equipamientos y servicios (EQ)

Sección 10. Espacios libres (EL)

#### TITULO IV. SUELO URBANIZABLE

##### CAPITULO 1. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. Ambito de aplicación y régimen jurídico

Sección 2. Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable

Sección 3. Desarrollo del Plan en el Suelo Urbanizable no Sectorizado

Sección 4. Condiciones para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada

#### TITULO V. SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPITULO 1. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. Régimen jurídico

Sección 2. Régimen de usos

Sección 3. Desarrollo y gestión

#### CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1. Disposiciones de carácter general

Sección 2. Actividades agrarias

Sección 3. Actividades forestales

Sección 4. Actividades extractivas

Sección 5. Actividades industriales

Sección 6. Equipamientos

Sección 7. Servicios

Sección 8. Infraestructuras

Sección 9. Vivienda familiar

Sección 10. Usos existentes

#### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION 223

Sección 1. Infraestructuras

Sección 2. Tratamiento de las parcelas

Sección 3. Condiciones generales, de composición y estéticas de las edificaciones

#### CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO

Sección 1. Suelo no Urbanizable de Especial Protección

Sección 2. Suelo no Urbanizable de Interés

Sección 3. Suelo no Urbanizable de Infraestructuras

Sección 4. Núcleo Rural

### TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos

##### SECCION 1. NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACION

###### Artículo 1.—*NATURALEZA JURIDICA*

1. El presente planeamiento tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación, con los objetivos que para ese instrumento de ordenación del territorio se señalan en el artículo 57 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>1</sup> (TRLSA).

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

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

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

###### Artículo 2.—*AMBITO DE APLICACION*.

1. El presente Plan General será de aplicación a todo el territorio del concejo de Grandas de Salime, en el Principado de Asturias.

##### SECCION 2. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

###### Artículo 3.—*VIGENCIA*.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 98 del TRLSA y sin perjuicio de su posible modificación y revisión, este Plan General de Ordenación tiene vigencia indefinida.

###### Artículo 4.—*REVISION*.

1. De acuerdo a lo previsto en el artículo 99 del TRLSA, se entiende por revisión de este Plan General de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

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

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

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

#### Artículo 5.—MODIFICACION.

1. Se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente Plan en los supuestos establecidos en los artículos 99 y 101 99 del TRLSA, teniendo en cuenta además las siguientes consideraciones:

- a) La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
- b) Podrán considerarse específicamente como alteraciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan las siguientes:
  - La modificación de la calificación de un determinado equipamiento, pasando a otra calificación de equipamiento distinta como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del Plan. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 101.3 del TRLSA.
  - La modificación en los límites de las Unidades de Actuación o la subdivisión de las mismas en los casos no previstos en sus fichas, realizada con vistas a facilitar su desarrollo, sin modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable.
  - El incremento del volumen edificable de una zona, requiriéndose para aprobar la modificación la previsión de las nuevas dotaciones y mayores espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

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

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

#### Artículo 6.—SUSPENSION DEL PLANEAMIENTO.

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

### SECCION 3. EFECTOS DE LA APROBACION

#### Artículo 7.—EJECUTIVIDAD

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 103 del TRLSA, este Plan será inmediatamente ejecutivo tras su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias (BOPA).

#### Artículo 8.—DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>2</sup> (LRSV) y 104 del TRLSA, la aprobación de este Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras en el comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres.

<sup>2</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

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

#### Artículo 9.—OBLIGATORIEDAD.

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

### SECCION 4. DOCUMENTACION E INTERPRETACION

#### Artículo 10.—DOCUMENTACION.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 65 del TRLSA, este Plan General se compone de los siguientes documentos:

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

#### Artículo 11.—CRITERIOS DE INTERPRETACION.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 del Código Civil vigente, para la interpretación de estas Normas Urbanísticas se seguirán los criterios que se señalan a continuación.

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

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

3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:

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

#### Artículo 12.—NORMAS CONCURRENTES.

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

#### Artículo 13.—TERMINOLOGIA ABREVIADA.

1. Las abreviaturas que figuren en el articulado de estas Normas Urbanísticas tienen el significado que se expresa a continuación:

BOE	Boletín Oficial del Estado.
BOPA	BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.
CNAE	Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (B.O.E. número 306, de 22 de diciembre de 1992).
CUOTA	Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
EIA	Evaluación de Impacto Ambiental.
EPIA	Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.
LIA	Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. número 111, de 9 de mayo de 2001).

LOADR	Ley del Principado de Asturias 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 193, de 21 de agosto; correcciones en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias números 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).
LODC	Ley del Principado de Asturias 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 13, de 17 de enero de 1987).
LPC	Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 75, de 30 de marzo de 2001).
LRJ.PAC	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285, de 27 de noviembre) y la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (B.O.E. número 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en B.O.E. número 16, de 19 de enero de 1999).
LRSV	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril).
PORNA	Decreto del Principado de Asturias 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 152, de 2 de julio de 1994).
RAMINP	Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre; correcciones en B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).
RCL	Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (B.O.E. número 196, de 15 de julio de 1955; correcciones en B.O.E. número 203, de 22 de julio de 1955).
RDU	Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. número 223, de 18 de septiembre de 1978).
RGPEP	Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (B.O.E. número 267, de 6 de noviembre de 1982).
RGU	Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).
RP	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).
SNU	Suelo No Urbanizable.
SSGG	Sistemas Generales.
SSLL	Sistemas Locales.
SU	Suelo Urbano.
SUR	Suelo Urbanizable.
TRLSA	Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

## Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio

### SECCION 1. ESTRUCTURA URBANISTICA GENERAL

#### Artículo 14.—DEFINICION.

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

#### Artículo 15.—CLASIFICACION DEL SUELO.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>1</sup> (LRSV) y 112 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>2</sup> (TRLSA), este Plan General de Ordenación clasifica el territorio del concejo de Grandas de Salime en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano (SU).
- Suelo Urbanizable (SUR).
- Suelo no Urbanizable (SNU).

<sup>1</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

<sup>2</sup> Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

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

#### Artículo 16.—SISTEMAS.

1. El presente Plan fijan concretas porciones de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio. Tales suelos presentan un alto grado de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano. Dichos Sistemas se subdividen en Generales y Locales.

### SECCION 2. SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 17.—DEFINICION.

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

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

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

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Zonas Verdes.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Servicios Urbanos.

#### SUBSECCION 2A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

#### Artículo 18.—DEFINICION.

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

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

- La carretera de la Red Regional AS-12 (Navia-Grandas de Salime).
- La carretera de la Red Regional AS-14 (Grandas de Salime-Puente del Infierno).
- La carretera de la Red Comarcal AS-28 (Grandas de Salime-Alto del Acebo).
- La carretera de la Red Local de Segundo Orden AS-34 (Berducedo-Villarpedre)
- La carretera de la Red Local de Segundo Orden GS-1 (Carretera del Embalse de Grandas de Salime).
- Cualquier otra carretera existente o de nueva construcción, cuya tutela corresponda al Estado o al Principado de Asturias.

#### Artículo 19.—NORMATIVA APLICABLE.

1. Las obras, instalaciones, edificaciones, cierres y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en el área de influencia de las carreteras del Sistema General, fuera del perímetro del Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras<sup>3</sup> y su Reglamento<sup>4</sup> y en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (B.O.E. número 182, de 30 de julio de 1988).

<sup>4</sup> Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (B.O.E. número 228, de 23 de septiembre de 1994).

<sup>5</sup> Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 13, de 17 de enero de 1987).

En el ámbito del Suelo Urbano, y en las travesías de los Núcleos Rurales, regirán las determinaciones del presente Plan General.

#### SUBSECCION 2B. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES.

##### Artículo 20.—DEFINICION.

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

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

##### Artículo 21.—NORMATIVA APLICABLE.

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a espacios libres (artículos 292 a 295 de estas Normas Urbanísticas).

#### SUBSECCION 2C. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

##### Artículo 22.—DEFINICION.

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

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

##### Artículo 23.—NORMATIVA APLICABLE.

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios (artículos 288 a 291 de estas Normas Urbanísticas) y en la ficha correspondiente, cuando estén incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación (anexo 2).

#### SUBSECCION 2D. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS.

##### Artículo 24.—DEFINICION.

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

##### Artículo 25.—NORMATIVA APLICABLE.

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

### SECCION 3. SISTEMAS LOCALES

##### Artículo 26.—DEFINICION.

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

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

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

#### SUBSECCION 3A. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES.

##### Artículo 27.—DEFINICION.

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

##### Artículo 28.—NORMATIVA APLICABLE.

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

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, la construcción, reparación o mejora de la red de viario local se ajustará a lo dispuesto en las condiciones generales de la urbanización recogidas en el capítulo I del título II de estas Normas.

En el Suelo no Urbanizable, en cambio, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos 421 y siguientes del título V de estas Normas.

#### SUBSECCION 3B. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

##### Artículo 29.—DEFINICION.

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

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

##### Artículo 30.—NORMATIVA APLICABLE.

1. En Suelo Urbano serán de aplicación las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de la Ordenanza correspondiente a Espacios Libres (artículos 292 a 295 de estas Normas). En Suelo Urbanizable regirán las condiciones establecidas en los Planes Parciales que lo desarrollen.

#### SUBSECCION 3C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

##### Artículo 31.—DEFINICION.

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

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

##### Artículo 32.—NORMATIVA APLICABLE.

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Equipamientos y Servicios (artículos 288 a 291 de estas Normas Urbanísticas) y en la ficha correspondiente cuando esté incluido en el ámbito de una Unidad de Actuación (anexo 2).

### Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento

#### SECCION 1. ORGANOS ACTUANTES

##### Artículo 33.—DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

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

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

#### SECCION 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION

##### Artículo 34.—DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS.

1. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, previstas en este Plan General o las que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán los planes y proyectos previstos en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>1</sup> (TRLSA) y demás legislación del suelo vigente:

<sup>1</sup> Decreto 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

##### a) En Suelo Urbano:

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

## b) En Suelo Urbanizable:

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

## c) En Suelo no Urbanizable:

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

Artículo 35.—*DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.*

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

Artículo 36.—*OTROS INSTRUMENTOS: ORDENANZAS ESPECIALES.*

1. En el ejercicio de sus atribuciones y competencias, el Ayuntamiento de Grandas de Salime podrá redactar Ordenanzas Especiales que regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, el desarrollo de las actividades, de las obras y edificios. Dichas Ordenanzas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local<sup>2</sup> y el artículo 75 del TRLSA.

<sup>2</sup> Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (B.O.E. número 80, de 3 de abril de 1985; correcciones en B.O.E. número 139, de 11 de junio de 1985).

## SECCION 3. AMBITO, CONTENIDO Y TRAMITACION DE PLANES Y PROYECTOS

Artículo 37.—*AMBITO.*

1. El sector constituye la unidad espacial de ordenación, desarrollo y gestión unitaria en el Suelo Urbanizable, mediante la redacción del Plan Parcial.

2. En el Suelo Urbano la Unidad de Actuación constituye el ámbito para el desarrollo de operaciones de reforma interior, mejora de servicios urbanísticos, y demás objetivos de los Planes Especiales. La Unidad de Actuación constituye, así mismo, el ámbito para el desarrollo de los objetivos previstos en los Estudios de Detalle.

3. Los ámbitos de cada Sector de Suelo Urbanizable y las Unidades de Actuación ya delimitadas en el Suelo Urbano están predefinidos en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de este Plan General.

Artículo 38.—*REAJUSTE Y MODIFICACION DE AMBITOS.*

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

Artículo 39.—*CONTENIDO.*

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones establecidas en el título III del TRLSA y su desarrollo reglamentario. Tanto estas figuras de planeamiento como los Proyectos de Urbanización contendrán en cada caso la documentación establecida en el citado título.

2. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la citada Ley serán de aplicación aquellos preceptos del Reglamento de Planeamiento<sup>3</sup> (RP) y el Reglamento de Gestión Urbanística<sup>4</sup> (RGU) que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo del Principado de Asturias.

<sup>3</sup> Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

<sup>4</sup> Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

Artículo 40.—*TRAMITACION.*

1. Los planes y proyectos referidos en el artículo anterior, seguirán para su tramitación, las especificaciones del título III del TRLSA. Los Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación se ajustarán a las determinaciones del título V del mismo.

2. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la citada Ley serán de aplicación aquellos preceptos del RP y del RGU que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo en el Principado de Asturias.

Artículo 41.—*PLAZOS.*

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

## SECCION 4. EVALUACION DE IMPACTO

Artículo 42.—*EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.*

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

2. Deberán sujetarse al procedimiento de EIA todos los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo I de la Ley 6/2001, de Impacto Ambiental<sup>5</sup> (LIA) o posteriores que lo sustituyan.

<sup>5</sup> Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. número 111, de 9 de mayo de 2001).

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

3. En cuanto a los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación se estará a lo dispuesto en la normativa estatal vigente: LIA, Real Decreto Legislativo 1302/1986<sup>6</sup> y Real Decreto 1131/1988<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. número 155, de 30 de junio de 1986).

<sup>7</sup> Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. número 239, de 5 de octubre de 1988).

Artículo 43.—*EVALUACION PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 5/1991, de Protección de los Espacios Naturales<sup>8</sup>, se considera Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) el conjunto de estudios y análisis encaminados a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado de actividades que de acuerdo a la legislación vigente no requieran de tramitación de EIA.

<sup>8</sup> Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 87, de 17 de abril de 1988).

2. En cuanto a los contenidos de los Estudios Preliminares de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación, se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente al respecto: Artículos 10 a 12 de la Ley 5/1991, y epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias<sup>9</sup> (PORN).

<sup>9</sup> Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 152, de 2 de julio de 1994).

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

Artículo 44.—*CONDICIONES PARTICULARES EN EL AMBITO DEL PAISAJE PROTEGIDO DE LAS SIERRAS DE CARONDIO Y VALLEDOR.*

1. En el ámbito previsto para su declaración como Paisaje Protegido de las Sierras de Carondio y Valledor, es decir, la totalidad del concejo al este del embalse de Salime, será de aplicación la protección preventiva prevista en el epígrafe 7.3 del PORN.

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

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

#### Artículo 45.—EVALUACION DE IMPACTO ESTRUCTURAL.

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

2. Los EIE deberán ser realizados por técnicos competentes y costeados por el promotor, adecuándose su contenido mínimo a lo dispuesto en el artículo 45 del TRLSA o posteriores normas que la desarrollen y su tramitación a lo dispuesto en el artículo 55 del mismo.

3. La EIE será obligada en los supuestos que se señalan en la directriz 3.4 de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio<sup>10</sup> y en todos aquellos casos en que así se determine en este Plan General. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el artículo 55 del TRLSA.

<sup>10</sup> Decreto 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 45, de 23 de febrero de 1991).

### Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo

#### SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 46.—COMPETENCIA MUNICIPAL.

1. Dentro de límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde al Ayuntamiento de Grandas de Salime el otorgamiento de licencias, que se ejercitará en los términos y con las condiciones establecidas en el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>1</sup> (TRLSA) y posteriores desarrollos reglamentarios.

<sup>1</sup> Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

##### Artículo 47.—INTERVENCION EN EL USO DEL SUELO.

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

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

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

##### Artículo 48.—ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

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

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

#### SECCION 2. LICENCIAS URBANISTICAS

##### Artículo 49.—CLASES DE LICENCIA.

1. Las licencias urbanísticas podrán ser:

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

e) De ocupación y apertura.

##### Artículo 50.—LICENCIAS DE PARCELACION.

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

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

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

3. La Licencia de Parcelación Urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas más arriba, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

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

##### Artículo 51.—LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION.

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

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

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

##### Artículo 52.—LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION.

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

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

- a) Estado parcelario real.
- b) En el caso de Unidades de Actuación, estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos fijados para su desarrollo.
- c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.

- d) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- f) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor del presente Plan General y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de organismos administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.

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

#### Artículo 53.—*OBRAS MENORES.*

1. Tendrán consideración de obras menores las que establece el artículo 228 del TRLSA, que por su escasa trascendencia arquitectónica o urbanística, pueden ser autorizadas por trámite abreviado, con independencia de que precisen o no de alguna intervención técnica.

2. El trámite seguido para las obras menores comprenderá: Solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado; informe de la Oficina Técnica; liquidación de derechos municipales; conformidad del Presidente de la Comisión y Visto Bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

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

#### Artículo 54.—*LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.*

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

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

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

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta Norma, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>2</sup> (RAMINP).

<sup>2</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).

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

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

#### Artículo 55.—*LICENCIAS DE OCUPACION Y APERTURA.*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

### SECCION 3. CONCESION DE LICENCIAS

#### Artículo 56.—*LIMITACIONES A LA CONCESION DE LICENCIAS SEGUN LA CLASE DE SUELO.*

1. Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano (SU) cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación con los requisitos previstos en los artículos 197 del TRLSA y en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística<sup>3</sup> (RGU).

<sup>3</sup> Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. número 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

Sin embargo, podrán autorizarse en casos excepcionales construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>4</sup> (LRSV) y 197 del TRLSA.

<sup>4</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

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

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

#### Artículo 57.—*OBTECION DE LICENCIAS.*

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento definido por el artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales<sup>5</sup> (RCL) y artículos 228 a 231 del TRLSA. Consecuentemente, habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de sólo un mes computado de idéntica forma.

<sup>5</sup> Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (B.O.E. número 196, de 15 de julio de 1955; correcciones en B.O.E. número 203, de 22 de julio de 1955).



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

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

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

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

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

**Artículo 58.—AUTORIZACION PREVIA DE CONSTRUCCION O IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE.**

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

- a) Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión del nombre y domicilio.
- b) Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como de los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras, etc.
- c) Estudios complementarios de la incidencia ambiental que pueda derivarse, en su caso, de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretenda realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
- d) Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, si procediera de acuerdo a la legislación vigente o a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.
- e) Anteproyecto con el grado de definición suficiente, acompañando al mismo, obligatoriamente, una fotocopia del Catastro de Rústica, expresándose en ella la finca para la que se solicita autorización y las propiedades o edificaciones cercanas que representen algún tipo de vinculación o determinación con respecto al lugar que se solicite.

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

- a) Si se tratara de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
- b) Si se tratara de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos y circunstancias que justifican la no existencia de riesgos de formación de núcleos de población, con arreglo a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.
- c) Cuando se trate de construcciones agrarias no destinadas a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de su adecuación al medio, realizada en el seno del propio anteproyecto técnico requerido.

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

**Artículo 59.—CONCESION DE LICENCIAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.**

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

- a) En el caso de licencias referentes a actividades en la vía pública, en bienes de dominio público o en bienes patrimoniales, si no se hubiera notificado resolución expresa se entenderá denegada la licencia.
- b) En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de la legislación vigente, de este Plan General o de las Ordenanzas, Planes y Proyectos que lo desarrollen.

#### SECCION 4. TRANSMISION, MODIFICACION, CADUCIDAD Y ANULACION DE LICENCIAS

**Artículo 60.—TRANSMISION DE LICENCIAS.**

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

**Artículo 61.—MODIFICACION DE LICENCIAS.**

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

**Artículo 62.—CADUCIDAD DE LICENCIAS.**

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

- a) Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo periodo de seis meses.
- b) Si una vez comenzadas, quedasen interrumpidas las obras por un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se alude al tratar del silencio administrativo en el artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 63.—ANULACION Y SUSPENSION DE LICENCIAS.**

1. Sin perjuicio de lo establecido en el título VII de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común<sup>6</sup> (LRJ.PAC), referido a revisión de los actos en vía administrativa, las licencias de obras podrán ser revocadas cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifique. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las causas que determinaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión de la licencia.

<sup>6</sup> Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (B.O.E. número 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en B.O.E. número 16, de 19 de enero de 1999).

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

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

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

**Artículo 64.—OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCION O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE ESTAS.**

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legaliza-

ble, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio que continúe el oportuno expediente sancionador.

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

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

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

#### SECCION 5. ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION

Artículo 65.—*ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS.*

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

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

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

#### SECCION 6. INFORMACION URBANISTICA

Artículo 66.—*PUBLICIDAD.*

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

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

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

Artículo 67.—*CERTIFICADO URBANISTICO.*

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

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

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

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

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

Artículo 68.—*CEDULA URBANISTICA.*

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

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

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

#### SECCION 7. USOS Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo 68 bis.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. La condición de fuera de ordenación de las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGO que resultaren disconformes con el mismo se aplicará según se establece en el artículo 107 del TRLSA. Dicha disconformidad puede basarse tanto en el incumplimiento de lo reflejado en la cartografía del PGO, como de lo establecido en sus ordenanzas o normas urbanísticas.

2. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del PGO, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, aunque estuviera suspendido el otorgamiento de licencias, usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Artículo 68 ter.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION FUERA DE ORDENACION.*

1. En determinados casos, tanto en las Zonas de Ordenanza del suelo urbano como en la regulación de las zonas de NR en el suelo no urbanizable, podrán establecerse condiciones particulares para la aplicación del régimen de fuera de ordenación.

2. La consideración de fuera de ordenación de la edificación no implica en principio ninguna acción sobre ella, salvo las que el Ayuntamiento, en el uso de las facultades reconocidas por la legislación vigente, decidiese acometer.

3. Las edificaciones de tipología exenta o aislada, situadas en áreas residenciales o industriales, en las que el cerramiento de parcela se encuentre fuera de la alineación establecida en el PGO, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, pudiendo, sin embargo, el Ayuntamiento exigir el retranqueo de dicho cerramiento y la realización de la consiguiente obra de urbanización del espacio incorporado al viario público, a tenor del alcance o complejidad de las obras solicitadas por los propietarios.

### Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios

#### Artículo 69.—PRINCIPIOS GENERALES.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>1</sup> (LRSV) y 117 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>2</sup> (TRLSA), las facultades de la utilización urbanística del suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o cualquiera de los instrumentos de desarrollo de este Plan General, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

<sup>1</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

<sup>2</sup> Decreto 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

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

#### SECCION 1. DEBERES DE USO Y CONSERVACION

##### Artículo 70.—DEBERES DE USO.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19 de la LRSV y 142 del TRLSA, los propietarios de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. La obligación anterior se hace extensiva, en lo que sea de aplicación, a los propietarios de carteles o instalaciones.

##### Artículo 71.—CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION.

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

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

##### Artículo 72.—CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

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

- En urbanizaciones:
  - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
  - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y del resto de elementos que configuran la urbanización.
  - En urbanizaciones de carácter público, en tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

b) En edificaciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

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

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

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

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

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

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

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

##### Artículo 73.—CONSERVACION DE SOLARES Y USO PROVISIONAL DE LOS MISMOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### SECCION 2. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACION

##### Artículo 74.—CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACION.

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

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

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

**Artículo 75.—ORDENES DE EJECUCION.**

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

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

- a) Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
  - Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
  - Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
  - Determinación del plazo necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente en su caso.
- b) A la vista de dicho informe técnico, el Ayuntamiento, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
- c) A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si fuera procedente ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción sustitutoria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 de estas Normas Urbanísticas.
- d) La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (B.O.E. número 282, de 25 de noviembre de 1994).

- e) Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la urgencia que el caso exige, a cuyos efectos la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliere lo ordenado en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la acción sustitutoria en las condiciones que se describen en el artículo 76 de estas Normas Urbanísticas.

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

3. Aun cuando no se derive del presente Plan General ni de ninguno de los instrumentos de desarrollo del mismo, al amparo del artículo 4 quáter de la LRDU y 109 del TRLSA el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

**Artículo 76.—ACCION SUSTITUTORIA POR EL AYUNTAMIENTO.**

1. De acuerdo con el artículo 301 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992<sup>4</sup> (TRLS92) y 233 del TRLSA, la infracción por los propietarios, las compañías suministradoras de teléfono, electricidad, gas, etc., o las empresas anunciadoras de las obligaciones contenidas el deber de conservación podrá dar lugar a la ejecución de las obras por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

<sup>4</sup> Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. número 156, de 30 de junio de 1992).

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

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

- a) Notificada a los interesados, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 75 de estas Normas Urbanísticas, la preceptiva Orden de Ejecución y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

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

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

Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común<sup>5</sup>, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

<sup>5</sup> Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. número 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (B.O.E. número 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en B.O.E. número 16, de 19 de enero de 1999).

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

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

**SECCION 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES**

**Artículo 77.—DECLARACION DE RUINA.**

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

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

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

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

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

**Artículo 78.—RELACION CON LA ORDENACION Y HABITABILIDAD.**

1. La simple disconformidad con estas Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido determinada como determinación por las propias Plan o instrumentos que las desarrollen.

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

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

1. Cuando se trate inmuebles catalogados o de otros elementos integrantes del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias se estará a lo dispuesto en el artículo 106 de estas Normas Urbanísticas.

### Capítulo 6. Normas para la protección del Patrimonio Cultural

#### SECCION 1. NORMAS GENERALES

Artículo 80.—*DEFINICION.*

1. El presente capítulo de las Normas Urbanísticas tiene por objeto la protección, y defensa de los bienes inmuebles que por su interés arquitectónico, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza, cultural, ambiental u otro, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables para su conservación, aun cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, siguiendo las prescripciones recogidas en la Ley 1/2001, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias<sup>1</sup> (LPC).

<sup>1</sup> Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 75, de 30 de marzo de 2001).

Explicítamente se consideran bienes catalogables para su conservación todos los elementos relacionados en el anexo 1 de estas Normas, que tiene el carácter de listado y no de Catálogo Urbanístico de protección en los términos definidos en el artículo 27 de citada LPC.

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

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

Artículo 80 bis.—*BIENES DE INTERES CULTURAL.*

1. Tendrán la consideración de Bien de Interés Cultural (BIC), los así declarados mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, por presentar un valor singular, quedando sometidos a las determinaciones que para estos elementos se fijan en la Ley 1/2001, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (LPC).

Tal como se recoge en el artículo 50 de de la LPC, todo BIC queda sujeto al régimen de protección previsto en la citada ley, y la legislación estatal aplicable.

2. En la declaración de Bien de Interés Cultural de tipo inmueble, tal y como se recoge en la LPC, se delimitará un entorno de protección, considerando especialmente las relaciones con el área en la que se localiza el bien.

3. Toda obra o intervención que se realice sobre un BIC, o su entorno de protección, en caso de ser un bien inmueble, requerirá autorización expresa de la Consejería de Educación y Cultura, quedando así mismo bajo las determinaciones que se recogen en el capítulo II de la LPC, donde se regula el régimen de protección.

Artículo 81.—*BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.*

1. Forman parte del Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias los bienes muebles e inmuebles que por sus altos valores deban ser especialmente preservados, salvo en los casos en que proceda su declaración como BIC, tal y como se definen y regulan en la LPC.

2. Todo bien recogido dentro del citado inventario estará sometido al régimen señalado en esta normativa para la Protección Integral, siendo únicamente autorizables sobre los mismos las obras e intervenciones que respeten sus valores históricos y culturales y no pongan en riesgo su conservación, necesitando la autorización de la Consejería de Educación y Cultura en cualquiera de los casos recogidos en el artículo 59 de la LPC.

Artículo 82.—*PROTECCION PREVENTIVA DE BIENES.*

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

- a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aunque su estado sea de ruina.

- b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea.

- c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, erigidas con anterioridad al año 1900.

- d) Los edificios de mercados y las salas de espectáculos construidos con anterioridad al año 1960.

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

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

- g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, ser de construcción anterior al año 1850. Asimismo, las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigo de pastores y ganado con cubierta de piedra y los molinos e ingenios hidráulicos tradicionales.

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

- i) Los instrumentos musicales, las inscripciones y los sellos grabados de factura anterior al año 1900.

- j) Las bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

2. Asimismo, conforme a lo dispuesto en la citada disposición transitoria tercera de la LPC y mientras no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación del Catálogo Urbanístico de protección, se someten a protección preventiva, quedando acogidos al régimen de Protección Integral, tal y como se regula en los artículos 97 a 99 de estas Normas Urbanísticas, los elementos de interés etnográfico siguientes:

- a) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.

- b) Edificaciones de cubierta vegetal.

- c) Ferrerías antiguas, molinos, mazos y batanes.

- d) Ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.

- e) Conjuntos de refugios de ganado y pastores de alta montaña.

- f) Lagares antiguos de sidra y vino.

- g) Lavaderos y fuentes de factura tradicional.

- h) Puentes de piedra de factura tradicional.

- i) Espacios dedicados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados con su entorno.

3. Se aplicará en su respectivo nivel de protección, este mismo régimen preventivo de protección tanto a los elementos incluidos en el anexo 1 de este Plan bajo la denominación de relación de elementos protegidos, como a los ocultos señalados en el apartado 2 del anterior artículo.

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

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

Artículo 81 bis.—*PATRIMONIO HISTORICO-INDUSTRIAL.*

1. Tal y como se define en el artículo 76 de la LPC, el Patrimonio Histórico-Industrial de Asturias está integrado por aquellos bienes que constituyen testimonios significativos de la evolución de las actividades técnicas y productivas con una finalidad de explotación industrial y de su influencia sobre el territorio y la sociedad asturiana, estando supeditados a las determinaciones fijadas para dichos elementos en la sección tercera de la LPC.

Artículo 81 ter.—*TRAMITACION.*

1. En el caso de intervención sobre los ámbitos de las zonas o yacimientos arqueológicos, se requerirá autorización previa y expresa del órgano competente en la materia, de la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias, tal como se establece en la sección primera del capítulo cuarto de la LPC, que se aplicará para todas las actividades o proyectos que requieran el empleo de maquinaria pesada de cualquier tipo o supongan movimientos de tierra que vayan más allá del tradicional laboreo agrícola. A los efectos, se considera que incurren en ese supuesto los trabajos de apertura o mejora de pistas y cortafuegos, decapados y roturaciones forestales, creación de nuevos pastizales, etc.

2. A fin de salvaguardar el Camino de Santiago en cuanto Bien de Interés Cultural, y conforme a la Resolución de 6 de abril de 1994, se establece la delimita-

ción de un entorno de protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, definido por una banda de 100 m. a cada lado de los distintos itinerarios rurales. En los itinerarios urbanos se reduce a las parcelas colindantes al camino.

Según la citada resolución, no podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra en las zonas afectadas sin la aprobación previa del órgano competente.

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

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

#### Artículo 82.—PROYECTO TECNICO.

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

2. Para lo relativo al Patrimonio Arqueológico, se aplicarán las condiciones señaladas en la sección primera del capítulo cuarto de la LPC.

#### Artículo 83.—YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

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

### SECCION 2. NORMAS PARA LA PROTECCION URBANISTICA DE BIENES INMUEBLES

#### SUBSECCION 2A. TIPOS POSIBLES DE OBRAS.

##### Artículo 84.—TIPOS DE OBRA.

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

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

##### Artículo 85.—OBRAS DE MANTENIMIENTO.

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

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

##### Artículo 86.—OBRAS DE CONSOLIDACION.

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

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

##### Artículo 87.—OBRAS DE RESTAURACION.

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

una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

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

#### Artículo 88.—OBRAS DE REHABILITACION.

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

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

#### Artículo 89.—OBRAS DE REESTRUCTURACION.

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

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

#### Artículo 90.—OBRAS DE AMPLIACION.

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

#### Artículo 91.—OBRAS DE DEMOLICION.

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

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

2. En el primer supuesto, las obras se regirán por lo establecido para las obras de restauración, rehabilitación o reestructuración e irán precedidas de la obtención de la correspondiente licencia.

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

#### Artículo 91 bis.—OBRAS DE RECONSTRUCCION.

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

- a) Cuando siendo totales o parciales se empleen partes originales.
- b) Cuando se trata de la reproducción de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza de conjunto del bien o elemento, quedando suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

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

#### Artículo 92.—OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.

1. Se consideran obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección.

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

#### SUBSECCION 2B. AMBITOS DE PROTECCION.

##### Artículo 93.—DEFINICION.

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

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

2. La relación de cada uno de ellos figura en el anexo I de este Plan.

##### Artículo 94.—PROTECCION DE ZONAS O NUCLEOS.

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

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

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

##### Artículo 95.—PROTECCION DE PARCELAS.

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

2. A los efectos de este Plan General, se establecen dos grados o categorías de protección:

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

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

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

##### Artículo 96.—PROTECCION DE ELEMENTOS.

1. A los efectos de este Plan General, se establecen tres grados o categorías de protección:

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

2. Los Grados de Protección a que se sujeta cada uno de los elementos protegidos existentes en el concejo de Grandas de Salime, se señalan en los Planos de Calificación del Suelo Urbano o Zonificación del Suelo no Urbanizable que integran este Plan General.

#### SUBSECCION 2C. GRADO 1. PROTECCION INTEGRAL.

##### Artículo 97.—DEFINICION.

1. En esta categoría o grado se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento del patrimonio edificado. Con carácter general se aplicará este grado sobre los siguientes bienes:

- Los monumentos y agrupaciones declarados Bienes de Interés Cultural o con expediente de declaración incoado.
- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, declarados Bienes de Interés Cultural o que tengan expediente de declaración incoado.

c) Espacios públicos que constituyan ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

d) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.

e) Molinos hidráulicos e ingenios similares, incluyendo la maquinaria.

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

##### Artículo 98.—OBRAS REALIZABLES.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la LPC y la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español<sup>2</sup>, en lo relativo a los Bienes de Interés Cultural, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia.

<sup>2</sup> Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. número 155, de 29 de junio de 1985).

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

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

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

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

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

##### Artículo 99.—USOS.

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

a) Cuando se trate de eliminar actividades molestas, que resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser inconvenientes para las actividades de su entorno.

b) Cuando las actividades existentes se califiquen de insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>3</sup> (RAMINP).

<sup>3</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).

c) Cuando se trate de transformar usos residenciales privados en usos dotacionales privados o públicos.

d) Cuando se trate de la implantación de equipamientos públicos.

#### SUBSECCION 2D. GRADO 2. PROTECCION PARCIAL.

##### Artículo 100.—DEFINICION.

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

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

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

**Artículo 101.—OBRAS REALIZABLES.**

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

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

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

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

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

**Artículo 102.—USOS.**

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

a) Cuando las actividades existentes se califiquen de insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>4</sup> (RAMINP).

<sup>4</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).

b) Para su adaptación a los usos permitidos para la Zona de Ordenanza que sea de aplicación al edificio en cuestión, asignándole aquellos que sean compatibles con sus características, condiciones originales o con las obras realizadas según el artículo anterior.

c) Sólo podrá autorizarse el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no altere la composición original de la fachada.

**SUBSECCION 2E. GRADO 3. PROTECCION AMBIENTAL.**

**Artículo 103.—DEFINICION.**

1. En este Grado se incluyen:

a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores.

b) Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

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

2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el anexo I de este Plan.

**Artículo 104.—OBRAS REALIZABLES.**

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

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

3. En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este Grado de Protección Ambiental, la prohibición relativa a tendidos aéreos que se apli-

ca a los grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá así mismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado.

**Artículo 105.—USOS.**

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

**SECCION 3. DECLARACION DE RUINA Y DERRIBO DE INMUEBLES CATALOGADOS**

**Artículo 106.—DECLARACION DE RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS.**

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

a) Situación de ruina física irrecuperable.

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

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

**Artículo 107.—DERRIBO Y REPARACION DE EDIFICIOS CATALOGADOS.**

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

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

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

**TITULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

**Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización**

**SECCION 1. SISTEMA VIARIO**

**Artículo 108.—DIMENSIONES DE LAS CALZADAS.**

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

a) En las Zonas de Uso Característico Residencial.

- Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5,50 m. y 8 m. entre alineaciones.

- En las zonas sobre suelo aún no consolidado, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m. y 10 m. entre alineaciones.

- El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 6 m.

b) En las Zonas de Uso Característico Industrial.

- La calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m. y la separación entre alineaciones será de 12 m.

- El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 10 m.

**Artículo 109.—CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES.**

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter



en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

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

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

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

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

#### Artículo 110.—PAVIMENTACIONES.

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

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

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

4. Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en dos fases:

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

#### Artículo 111.—APARCAMIENTOS PUBLICOS.

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

- a) Aparcamiento en línea: 2,20 m.
- b) Aparcamiento en batería: 5,00 m.
- c) Aparcamiento en espina: Longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

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

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

#### Artículo 112.—ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS.

1. Todas las obras de nueva edificación que se desarrollen, así como las que supongan modificación sustancial de lo existente, deberán atender a lo dispuesto en la Ley 5/1995, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias<sup>1</sup>, así como a las determinaciones establecidas en el Decreto 37/2003, que desarrolla el Reglamento de la citada Ley<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 89, de 19 de abril de 1995).

<sup>2</sup> Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 134 de 11 de junio de 2003).

## SECCION 2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

### Artículo 113.—CARACTERISTICAS DEL SUMINISTRO.

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

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

3. A los efectos de este Plan General, son estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en la Orden de 24 de noviembre de 1976<sup>3</sup>, en el Decreto 39/1998, del Principado de Asturias<sup>4</sup>, y en el resto de legislación vigente complementaria.

<sup>3</sup> Orden de 24 de noviembre de 1976 del Ministerio de Vivienda por la que se dictan Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (B.O.E. números 296, 297 y 298 a 302, de 10, 11 y 13 a 17 de diciembre de 1976, respectivamente).

<sup>4</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 164, de 16 de julio de 1998).

### Artículo 114.—CAUDALES MINIMOS.

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

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

2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 l. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por un factor de 1,7.

### Artículo 115.—REDES DE DISTRIBUCION.

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

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

## SECCION 3. VERTIDOS Y SANEAMIENTO

### Artículo 116.—REDES DE EVACUACION.

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

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

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

- a) Velocidad del agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- b) Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales y cada 50 m. en alineaciones rectas.
- c) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm. de diámetro y de hormigón armado para ovoides y secciones mayores o de PVC para cualquier diámetro.
- d) La sección mínima admisible de tubo será de 200 mm.
- e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

### Artículo 117.—CONDICIONES DE VERTIDO.

1. Las edificaciones o actividades que precisen realizar vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora previa, salvo que puedan justificar el

cumplimiento de los mínimos que señala el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>5</sup> (RAMINP).

<sup>5</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).

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

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

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

a) El caudal mínimo de estiaje del cauce en un punto será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1,5 \times S \quad \left| \quad \begin{array}{l} \text{Donde C es el caudal, en l/s, y S es la cuenca} \\ \text{de vertido en ese punto, expresada en km}^2 \end{array} \right.$$

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

DBO5	60 g./habitante
Sólidos en suspensión	90 g./habitante

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

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

- a) Acomodo a los límites de toxicidad que señala el artículo 17 del RAMINP.
- b) Concentraciones máximas inferiores a las que se señalan a continuación:

Sólidos en suspensión	30 mg./l.
DBO5	10 mg./l.
pH	6 a 9

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

	< 10 l/s.	10-100 l/s.	100-1000 l/s.	> 1000 l/s.
DBO5	24 ppm	16 ppm	10 ppm	7 ppm
Sólidos en suspensión	48 ppm	32 ppm	20 ppm	14 ppm

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

$$C_{mx} = K \times \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal de vertido}} \quad \left| \quad \begin{array}{l} \text{Donde } C_{mx} \text{ es la concentración} \\ \text{máxima de vertido en ppm y K es la} \\ \text{concentración máxima en ppm de} \\ \text{cada contaminante señalada en el} \\ \text{artículo 17 del RAMINP} \end{array} \right.$$

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

Artículo 118.—CONDICIONES PARTICULARES DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES.

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

Contaminante	Concentración máxima
Cobre .....	1 mg./l.
Cianuro .....	1-2 mg./l.
Cromo.....	3 mg./l.
Níquel.....	3 mg./l.
Zinc .....	5 mg./l.
Metales no férricos.....	10 mg./l.

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

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

Artículo 119.—FOSAS SEPTICAS.

1. En el Suelo no Urbanizable y en general en toda edificación residencial aislada, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>/día, podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica que vierta a zanjas o pozos filtrantes y cumpla las condiciones que se establecen en estas Normas.

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

3. En aquellos casos en que sea autorizable la instalación de fosas sépticas, éstas estarán a lo dispuesto en la Resolución de 23 de abril de 1969<sup>6</sup>, la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986<sup>7</sup> y en particular:

<sup>6</sup> Resolución de 23 de abril de 1969, por la que se aprueban Normas provisionales para el Proyecto y Ejecución de Estaciones Depuradoras (B.O.E. número 147, de 20 de junio, correcciones en B.O.E. número 185, de 4 de agosto de 1969).

<sup>7</sup> Orden de 23 de diciembre de 1986, por la que se dictan Normas Complementarias en relación con las Autorizaciones de Vertidos de Aguas Residuales (B.O.E. número 312, de 30 de diciembre de 1986).

- a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l./usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l./usuario en otros usos.
- b) Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior deberán añadirse:
  - 10 cm. en el fondo para depósito de cienos.
  - 20 cm. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m<sup>2</sup>, en todo caso con un espesor mínimo de 1 m.
- d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.
- e) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.
- f) Si se emplea hormigón en masa el espesor mínimo será de 25 cm., de 15 cm. para hormigón armado in situ, y de 10 cm. cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- g) Se admitirán soluciones comerciales prefabricadas o industriales debidamente homologadas.
- h) La fosa distará como mínimo 5 m. de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.
- i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 m. si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25 m. en caso contrario. En cualquier caso, la distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

SECCION 4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO

Artículo 120.—SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales<sup>8</sup>. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en dichas normas y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes en ellas señalados.

<sup>8</sup> Orden de 24 de noviembre de 1976 del Ministerio de Vivienda por la que se dictan Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (B.O.E. números 296, 297 y 298 a 302, de 10, 11 y 13 a 17 de diciembre de 1976, respectivamente).

2. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en Zonas de Suelo Urbano consolidado en aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que la dinámica urbana exija.

3. Las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.

4. Las redes de distribución en alta tensión se adaptarán al criterio del Ayuntamiento en cuanto a su carácter aéreo o subterráneo y su trazado.

#### Artículo 121.—ALUMBRADO.

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

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

2. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas y en general la instalación se ajustará a los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

4. Las instalaciones de alumbrado público cuyo mantenimiento pase a ser municipal deberán de justificar una vida del material y equipos a instalar no inferior a 15 años, basándose en la calidad de los mismos.

### SECCION 5. PLANTACIONES

#### Artículo 122.—PLANTACIONES.

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

### SECCION 6. BASURAS

#### Artículo 123.—BASURAS.

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

### Capítulo 2. Condiciones generales de la edificación

#### SECCION 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo 124.—INTERPRETACION.

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

#### Artículo 125.—ALINEACIONES.

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

a) Alineaciones exteriores, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas.

b) Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la separación entre las alineaciones exteriores que definen la misma. Cuando una de dichas alineaciones no exista por coincidir con zonas verdes o márgenes de río, a efectos de la determinación de altura de la edificación se entenderá aplicable la máxima señalada en estas Normas Urbanísticas para cada Zona de Ordenanza.

c) En algunos casos la documentación gráfica podrá fijar alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, o máximas, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en toda su longitud.

d) Alineaciones interiores son las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana, resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

#### Artículo 126.—RASANTES.

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

#### Artículo 127.—RETRANQUEOS.

1. Retranqueo a fachada, es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

2. Retranqueo a linderos, es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

#### Artículo 128.—CHAFLAN.

1. Chaflán es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrán el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada, debiendo tener una dimensión comprendida entre 3 y 5 m.

2. Sin perjuicio de las alineaciones que se señalen en los planos, será obligatoria la construcción de chaflanes cuando se trate de la sustitución de edificios en los que ya existen. Así mismo, por razones de composición, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer la obligación de su construcción aun cuando no se fijen en los planos.

#### Artículo 129.—FRENTE DE SOLAR.

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

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

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

#### Artículo 130.—FONDO DE SOLAR.

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

#### Artículo 131.—FONDO EDIFICABLE.

1. Fondo Edificable es la distancia medida desde la alineación exterior, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

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

#### Artículo 132.—PARCELA.

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

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

#### Artículo 133.—SUPERFICIE OCUPADA.

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

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

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

Artículo 134.—*SUPERFICIE LIBRE.*

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

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

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

Artículo 135.—*SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.*

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

Artículo 136.—*COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.*

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

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

3. La superficie máxima construible o superficie máxima edificable, se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada Zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc. En su determinación se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permiten, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos. No se incluye la superficie edificada bajo rasante, es decir, la construida en aquellas plantas, sótanos y semi-sótanos, cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1,20 m. respecto de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

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

Artículo 137.—*ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION.*

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

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

Artículo 138.—*ALTURA LIBRE DE PLANTAS.*

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

Artículo 139.—*EDIFICACION DE PARCELA.*

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

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

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

Artículo 140.—*EDIFICACION ABIERTA.*

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

Artículo 141.—*EDIFICACION AGRUPADA O PAREADA.*

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

Artículo 142.—*EDIFICACION EXENTA.*

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

Artículo 143.—*EDIFICACION DE USO EXCLUSIVO.*

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

Artículo 144.—*BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.*

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

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

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

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

d) Los cuerpos cerrados volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

Artículo 145.—*TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.*

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

SECCION 2. CONDICIONES HIGIENICAS, DE SEGURIDAD Y DE CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 146.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto anteriormente, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruidos, olores y vibraciones. A este respecto será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>1</sup> (RAMINP) y sus instrucciones complementarias<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).

<sup>2</sup> Orden de 15 de marzo de 1963 del Ministerio de Gobernación, por la que se aprueba una Instrucción que dicta Normas Complementarias para la Aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 79, de 2 de abril de 1963).

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

Artículo 147.—*CONTAMINACION ATMOSFERICA.*

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972<sup>3</sup>, a no sobrepasar los niveles de emisión que se establecen en el Decreto 833/1975<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. número 309, de 26 de diciembre de 1972).

<sup>4</sup> Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. número 96, de 22 de abril, de 1975; correcciones en B.O.E. número 137, de 9 de junio).

Artículo 148.—*PROTECCION CONTRA INCENDIOS.*

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

Artículo 149.—*AISLAMIENTOS.*

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

Artículo 150.—*NIVELES SONOROS.*

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

2. En el Ambiente Interior. El nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes al local o actividad donde se genere el ruido no será superior a 30 dBA, de 7 a 22 horas, y de 28 dBA, entre las 22 y las 7 horas. Las actividades musicales privadas a desarrollar por profesionales o estudiantes de música en sus domi-

cilios no podrá realizarse entre las 22 y las 8 horas y su duración no podrá exceder de dos horas diarias en el caso de que el nivel sonoro transmitido a colindantes sea superior a 30 dBA, no pudiendo superar en ningún caso los 45 dBA.

3. En cuanto a los ruidos procedentes del tráfico de vehículos, se cumplirán las condiciones y limitaciones establecidas en el Decreto 1439/1972<sup>5</sup>.

#### Artículo 151.—VIBRACIONES.

1. Los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones cumplirán las normas señaladas en el Decreto 99/1985 del Principado de Asturias<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Decreto 1439/1972, de 25 de mayo, sobre homologación de automóviles respecto al ruido (B.O.E. número 138, de 9 de junio de 1972).

<sup>6</sup> Decreto 99/1985, de 17 de octubre, por el que se aprueban las Normas sobre condiciones técnicas de los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones.

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

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

#### Artículo 152.—VERTIDOS.

1. A los efectos del control de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirá lo dispuesto en el capítulo 1 de este título referido a las condiciones generales de la urbanización.

### SECCION 3. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION Y ESTETICAS

#### Artículo 153.—COMPETENCIA.

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

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

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

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

#### Artículo 154.—CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION.

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

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

#### Artículo 155.—PARAMENTOS EXTERIORES.

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

#### Artículo 156.—BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS.

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

2. Su altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3,40 m.

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

a) Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,70 m., y nunca inferior a su vuelo.

b) Vuelo máximo:

	Ancho calle >6 m.	Ancho calle >10 m.
De los balcones	0,40 m.	0,70 m.
De las terrazas	0,80 m.	1,20 m.
De los miradores	0,80 m.	1,00 m.

c) En ningún caso podrán rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.

d) Los cuerpos cerrados volados, cuando rebasen la alineación de fachada cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

e) La profundidad máxima de las terrazas será de 2,00 m., a contar desde la línea exterior de la fachada o del vuelo del balcón o terraza, si existiera.

f) En los balcones, las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional de barrotes de madera o metálicos verticales, o antepechos metálicos calados.

g) En los miradores, no se autoriza la incorporación de persianas enrollables en sus cierres perimetrales. Si fuera necesario el oscurecimiento deberá resolverse mediante contraventanas o frailerios interiores, o bien situando cualquiera de los citados sobre el paramento de fachada.

h) En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.

i) La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la suma de la longitud de cada planta en que el vuelo esté autorizado, es decir, excluida la planta baja. Dichos cuerpos volados podrán distribuirse sobre la superficie de la fachada según mejor convenga a efectos de su composición.

#### Artículo 157.—TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.

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

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

2. Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos, que dejen libre una altura mínima de 2,30 m. El saliente máximo será inferior en 0,50 m. al ancho de la acera.

3. Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,75 m. y su saliente máximo será inferior en 0,50 m. al ancho de la acera y no superior a 2,00 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1,00 m., deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en cualquiera de sus grados.

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

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

#### Artículo 158.—CUBIERTAS.

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

2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros

elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 4,50 m., medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.

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

5. En las construcciones industriales las cubiertas se resolverán según las técnicas constructivas propias de este tipo de edificación, sin aplicación estricta de las condiciones anteriormente establecidas. Se recomienda que el color del material de cubrición favorezca su integración paisajística, prohibiéndose el empleo de materiales con acabados reflectantes.

#### Artículo 159.—ELEMENTOS DE ILUMINACION Y VENTILACION EN CUBIERTAS.

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

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

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

- Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 2 m. respecto del vuelo exterior de la cornisa o alero, y su altura no será superior a 1,50 m. medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La longitud máxima del frente será de 2 m.
- La separación mínima entre buhardas será de 2,50 m. y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 30% de la longitud de ésta.

#### Artículo 160.—PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS.

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

2. Los anuncios o muestras luminosos sólo se autorizarán en planta baja. No podrán sobresalir del plano de fachada, más de 0,50 m. Cuando la Ordenanza de la Zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.

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

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales, exclusivos comerciales o de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0,80 m.

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

#### Artículo 161.—TENDIDOS AEREOS.

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

#### Artículo 162.—ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS.

1. Todas las obras de nueva edificación que se desarrollen, así como las que supongan modificación sustancial de lo existente, deberán atender a lo dispuesto en la Ley 5/1995, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias<sup>7</sup>, así como a las determinaciones establecidas en el Decreto 37/2003, que desarrolla el Reglamento de la citada Ley<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 89, de 19 de abril de 1995).

<sup>8</sup> Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 134 de 11 de junio de 2003).

#### Artículo 163.—SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS.

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

#### SECCION 4. TRATAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS

##### Artículo 164.—MOVIMIENTO DE TIERRAS.

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

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

##### Artículo 165.—CERRAMIENTO DE PARCELAS.

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

##### Artículo 166.—PLANTACIONES.

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

Dichas plantaciones se realizarán tanto en la base como en la coronación del muro. Cuando se hayan de realizar por la cara exterior del cerramiento de la parcela, en su frente al viario público, dicho cerramiento se retranqueará adicionalmente 0,5 m. para permitir la plantación sin perjuicio del retranqueo mínimo establecido.

##### Artículo 167.—REGULARIZACION DE LIMITES.

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

### Capítulo 3. Condiciones generales de uso

#### SECCION 1. USOS DEL SUELO

##### Artículo 168.—USOS CARACTERISTICOS, POSIBLES O COMPATIBLES Y PROHIBIDOS.

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

- Usos característicos son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.
- Usos posibles son los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al uso característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquél.
- Usos prohibidos son los que no son compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado.

##### Artículo 169.—NIVELES DE DESAGREGACION DE USOS.

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

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

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

3 El presente Plan General establece los usos globales y los pormenorizados del Suelo Urbano.

Artículo 170.—*USOS GLOBALES.*

1. Los usos globales que se consideran en las presentes Normas Urbanísticas son los siguientes:

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

Artículo 171.—*USOS PORMENORIZADOS.*

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

- a) Uso de vivienda.
- b) Uso de oficina.
- c) Uso de garaje-aparcamiento.
- d) Uso de industria.
- e) Uso hotelero.
- f) Uso sociocultural y de espectáculos.
- g) Uso de reunión y recreo.
- h) Uso educativo.
- i) Uso deportivo.
- j) Uso sanitario-asistencial.
- k) Uso religioso.

#### SECCION 2. USO DE VIVIENDA

Artículo 172.—*DEFINICION.*

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

Artículo 173.—*CATEGORIAS.*

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

Artículo 174.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA.*

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

<sup>1</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 164, de 16 de julio de 1998).

2. Asimismo, será de aplicación cualquier otra normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de este Plan General, o promulgada durante la vigencia de las mismas.

Artículo 175.—*DOTACION DE APARCAMIENTO.*

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

2. El Ayuntamiento podrá no exigir el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de menos de 500 m<sup>2</sup>.

#### SECCION 3. USO COMERCIAL

Artículo 176.—*DEFINICION.*

1. Es el que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra-venta al pormenor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas<sup>2</sup> (CNAE):

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

<sup>2</sup> Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (B.O.E. número 306, de 22 de diciembre de 1992).

Artículo 177.—*CATEGORIAS.*

- a) Categoría 1ª: Locales comerciales de menos de 250 m<sup>2</sup>.
- b) Categoría 2ª: Locales comerciales de 250 a 500 m<sup>2</sup>.
- c) Categoría 3ª: Locales comerciales de 500 a 1.500 m<sup>2</sup>.
- d) Categoría 4ª: Agrupaciones de locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con una superficie total inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- e) Categoría 5ª: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- f) Categoría 6ª: Mercados públicos.

Artículo 178.—*SITUACIONES.*

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

Artículo 179.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES.*

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

- a) En locales que únicamente dispongan de acceso a través de calles peatonales o rodadas de menos de 6 m. de ancho, solamente se admite el Uso Comercial en categoría 1ª.
- b) Los edificios de la categoría 6ª, Mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.
- c) La zona destinada al público no podrá situarse en edificación bajo rasante, tener una superficie menor de 6 m<sup>2</sup>, ni comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en las excepciones previstas en estas Ordenanzas.
- d) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- e) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
- f) En edificios de nueva construcción, los almacenes y locales de servicio que se establezcan en edificación bajo rasante no podrán ser accesibles al público, ni independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2,50 metros.
- g) Los comercios que se establezcan en planta baja o primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3 m. en cualquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie de la planta del local coincidente con la ocupación del resto de las plantas de la edificación. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 m., ni a 3 m. por debajo.

- h) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m. para la categoría 1ª, y de 1,30 m. para el resto.
- i) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
- Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m<sup>2</sup> y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona que los separe del espacio propiamente comercial.
  - Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
  - Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni vía pública.
- j) Por cada 75 m<sup>2</sup> de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm<sup>2</sup>, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
- k) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- l) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.
- m) Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de uso.

Artículo 180.—*DOTACION DE APARCAMIENTO.*

1. Los locales de la categoría 4ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público.

SECCION 4. USO DE OFICINAS

Artículo 181.—*DEFINICION.*

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

Artículo 182.—*CATEGORIAS.*

- a) Categoría 1ª: Oficinas profesionales de menos de 250 m<sup>2</sup>.
- b) Categoría 2ª: Locales de oficina de 250 a 500 m<sup>2</sup>.
- c) Categoría 3ª: Locales de oficina de más de 500 m<sup>2</sup>.

Artículo 183.—*SITUACIONES.*

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

Artículo 184.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA.*

1. Los locales con uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:
- a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
  - b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de oficina de la categoría 3ª, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.
  - c) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2,50 m., debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
  - d) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 m. para las categorías 1ª y 2ª y de 1,20 m. para el resto.
  - e) Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

- Por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con independencia para hombres y mujeres.
  - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
  - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
- f) Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas, disconformes con el presente Plan General por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
- g) Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

Artículo 185.—*DOTACION DE APARCAMIENTO.*

1. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m<sup>2</sup>. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 m. de los locales

SECCION 5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

SUBSECCION 5A. DEFINICION Y CLASIFICACION.

Artículo 186.—*DEFINICION.*

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

Artículo 187.—*CATEGORIAS.*

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

Artículo 188.—*SITUACIONES.*

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

SUBSECCION 5B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.

Artículo 189.—*ACCESO DE VEHICULOS, VIAS INTERIORES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO.*

1. El área de acceso al aparcamiento, vías interiores de circulación y áreas de aparcamiento estarán a lo dispuesto en el artículo 2.3 del Decreto 39/1998.
2. En cualquier caso, el número de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

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

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

Artículo 190.—*ACCESO DE PEATONES.*

1. Los garajes-aparcamiento hasta la categoría 2ª (30 plazas) podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.
2. Para la categoría 3ª, será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones de la Norma CPI-96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.



Artículo 191.—*ILUMINACION Y VENTILACION.*

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

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.2.5 del Decreto 39/1998, la ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>3</sup> (RAMINP), siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m<sup>2</sup> que, situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, accione automáticamente dichas instalaciones.

<sup>3</sup> Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. número 292, de 7 de diciembre de 1961; correcciones en (B.O.E. número 57, de 7 de marzo de 1962).

La ventilación se hará por patios o chimeneas, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m. la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Dichas instalaciones se alejarán 15 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m., debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de 2,50 m.

3. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m<sup>2</sup> de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de local. Se entiende por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Artículo 192.—*ASEOS.*

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

Artículo 193.—*EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.*

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

Artículo 194.—*PROTECCION CONTRA INCENDIOS.*

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

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

Artículo 195.—*APARCAMIENTO DE VEHICULOS INDUSTRIALES.*

1. En las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg.

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

Artículo 196.—*ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS.*

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

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

SECCION 6. USO DE INDUSTRIA

SUBSECCION 6A. DEFINICION Y CLASIFICACION.

Artículo 197.—*DEFINICION.*

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

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

Artículo 198.—*CATEGORIAS.*

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

Artículo 199.—*SITUACIONES.*

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

SUBSECCION 6B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.

Artículo 200.—*CALIFICACION DE LA ACTIVIDAD.*

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

Artículo 201.—*LONGITUD MAXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION.*

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

Artículo 202.—*ACCESOS Y APARCAMIENTO.*

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

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

- Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o parcela, para lo cual deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m<sup>2</sup> de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.
- El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

Artículo 203.—*TRATAMIENTO DE LA PARCELA.*

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

- Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 m. de altura total, con una base maciza de 0,50 m., siendo el resto visualmente permeable.
- Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

Artículo 204.—*ILUMINACION Y VENTILACION.*

1. Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán ubicarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación, las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el artículo 191 de estas Normas.

Artículo 205.—*PROTECCION CONTRA INCENDIOS.*

1. Cuando por necesidades del proceso de producción se supere el frente máximo edificado que se establece en el artículo 201 de estas Normas, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m., de manera que ante una emergencia se garantice la accesibilidad y no propagación del fuego.

2. Serán de aplicación las medidas de protección contra incendio señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el artículo 194 de estas Normas.

Artículo 206.—*RESIDUOS.*

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

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

Artículo 207.—*ACTIVIDADES EN EDIFICIOS CON OTROS USOS.*

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

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- La instalación de maquinaria será tal que no se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior superando los parámetros máximos señalados en los artículos 150 y 151 de estas Normas.

#### SECCION 7. USO DE SERVICIOS HOTELEROS

Artículo 208.—*DEFINICION.*

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

Artículo 209.—*MODALIDADES.*

1. Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2001, de Turismo del Principado de Asturias<sup>4</sup>, se establecen las siguiente modalidades:

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

<sup>4</sup> Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 156, de 6 de julio de 2001).

Artículo 210.—*NIVELES.*

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

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

Artículo 211.—*SITUACIONES.*

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

Artículo 212.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS.*

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

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

Artículo 213.—*DOTACION DE APARCAMIENTO.*

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero.

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

#### SECCION 8. USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTACULOS

Artículo 214.—*DEFINICION.*

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

Artículo 215.—*CATEGORIAS.*

- Categoría 1ª: Hasta 250 espectadores.
- Categoría 2ª: Entre 250 y 1.000 espectadores.
- Categoría 3ª: Más de 1.000 espectadores.
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

Artículo 216.—*SITUACIONES.*

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

Artículo 217.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE ESPECTACULOS.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas<sup>5</sup> (RGPEP) para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

<sup>5</sup> Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (B.O.E. número 267, de 6 de noviembre de 1982; correcciones en número 286, de 29 de noviembre de 1982, y número 235, de 1 de octubre de 1983).

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

Artículo 218.—*DOTACION DE APARCAMIENTO.*

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso socio-cultural y de espectáculos principal.

#### SECCION 9. USO DE REUNION Y RECREO

Artículo 219.—*DEFINICION.*

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

Artículo 220.—*CATEGORIAS.*

- Categoría 1ª: Hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª: De 250 a 500 m<sup>2</sup>.
- Categoría 3ª: De 500 a 2000 m<sup>2</sup>.
- Categoría 4ª: Al aire libre.

Artículo 221.—*SITUACIONES.*

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

Artículo 222.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.*

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

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

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

Artículo 223.—*DOTACION DE APARCAMIENTO.*

1. Para los edificios o locales de la categoría 3ª, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el

mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

#### SECCION 10. USO EDUCATIVO

##### Artículo 224.—DEFINICION.

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

##### Artículo 225.—CATEGORIAS.

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

##### Artículo 226.—SITUACIONES.

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

##### Artículo 227.—CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.

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

##### Artículo 228.—DOTACION DE APARCAMIENTO.

1. En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificadas, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

#### SECCION 11. USO DEPORTIVO

##### Artículo 229.—DEFINICION.

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

##### Artículo 230.—CATEGORIAS.

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

##### Artículo 231.—SITUACIONES.

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

##### Artículo 232.—CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.

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

##### Artículo 233.—CONDICIONES DE ACCESO.

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

##### Artículo 234.—DOTACION DE APARCAMIENTO.

1. En categoría 3ª, en los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificadas, en planta sótano o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

#### SECCION 12. USO SANITARIO-ASISTENCIAL

##### Artículo 235.—DEFINICION.

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

##### Artículo 236.—CATEGORIAS.

- a) Categoría 1ª: Clínicas veterinarias de menos de 250 m<sup>2</sup> y sin internamiento de animales.

- b) Categoría 2ª: Clínicas veterinarias de más de 250 m<sup>2</sup> o con internamiento de animales.

- c) Categoría 3ª: Clínicas de medicina humana, de urgencia o de consulta externa, centros asistenciales sin internamiento.

- d) Categoría 4ª: Hospitales, clínicas y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.

##### Artículo 237.—SITUACIONES.

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

##### Artículo 238.—CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.

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

##### Artículo 239.—DOTACION DE APARCAMIENTO.

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

#### SECCION 13. USO RELIGIOSO

##### Artículo 240.—DEFINICION.

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

##### Artículo 241.—CATEGORIAS.

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

##### Artículo 242.—SITUACIONES.

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

##### Artículo 243.—CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES.

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

##### Artículo 244.—CONDICIONES DE ACCESO.

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

##### Artículo 245.—DOTACION DE APARCAMIENTO.

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

### TITULO III. SUELO URBANO

#### Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

##### SECCION 1. DEFINICION Y REGIMEN JURIDICO

##### Artículo 246.—DEFINICION Y REGIMEN JURIDICO.

1. En concordancia con el artículo 8 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>1</sup> (LRSV) y 113 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>2</sup> (TRLSA), constituyen Suelo Urbano los terrenos que este Plan General así clasifica por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:

<sup>1</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

<sup>2</sup> Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando

dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

- b) No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.
- c) A los efectos de ésta Normativa urbanística, se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.
- d) Los terrenos que aún careciendo de alguno de los servicios citados, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el PGO determine.
- e) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
- f) Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

En cumplimiento a la determinación exigida en el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento<sup>3</sup> (RP), se define como Suelo Urbano el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este Plan.

<sup>3</sup> Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

2. El régimen jurídico del Suelo Urbano es el regulado en el capítulo segundo del título IV del TRLSA y concordantes de la LRSV.

## SECCION 2. GESTION DEL SUELO URBANO

### Artículo 247.—DIVISION DEL SUELO URBANO.

1. Atendiendo a su posterior forma de gestión y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 114 del TRLSA, en el Suelo Urbano se diferencian dos tipos de ordenación:

- a) Suelo Urbano Consolidado o de aplicación directa.
- b) Suelo Urbano no Consolidado.

Esa división queda reflejada en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de este Plan.

### Artículo 248.—SUELO URBANO CONSOLIDADO O DE APLICACION DIRECTA.

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

2. Los terrenos incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario otro requisito para la edificación más que la obtención de la licencia correspondiente. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Urbanísticas, será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en él contenidas, podrá constituir un anexo del Proyecto de Edificación y tramitarse simultáneamente o, por el contrario tramitarse, como documento independiente con arreglo a lo señalado en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento<sup>4</sup> (RP).

<sup>4</sup> Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

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

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

5. Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en este PGO, podrán llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, requiriendo o no la delimitación de una UA, se desarrollen a

través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario. La superficie total edificable en este caso será la resultante de sumar la que correspondería a cada parcela por separado.

### Artículo 249.—SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

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

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

Se incluyen aquí aquellos terrenos a corto plazo que estimula el estudio pormenorizado que reflejan las fichas individuales recogidas en el Anexo 2 de estas Normas Urbanísticas.

- b) Áreas ordenadas en su conjunto, pero aún no divididas en UA de cara a su ejecución.

Se incluyen aquí aquellos terrenos en los que para llevar a cabo la ordenación propuesta en este Plan General serán precisas operaciones previas de reparcelación, de ordenación del volumen edificable, etc.

### Artículo 250.—CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Se diferencian dos áreas o ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado, señalados en los Planos como SU-NC-1 y SU-NC-2.

2. Condiciones de Uso y de Aprovechamiento Urbanístico: Las condiciones de uso y de aprovechamiento aplicables para cada uno de los ámbitos delimitados como Suelo Urbano no Consolidado quedan establecidas en las fichas de Condiciones Particulares recogidas en el anexo 2 de estas Normas.

3. Desarrollo y gestión:

- a) Cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano no Consolidado constituye en su conjunto un área de gestión, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinado a espacios libres y equipamientos públicos, delimitando para cada uno de ellos una Unidad de Actuación.

- b) La determinación y delimitación de las Unidades de Actuación se ajustará al procedimiento señalado en el artículo 151 del TRLSA.

- c) La gestión de las Unidades de Actuación se ajustará a lo señalado en el siguiente artículo de estas Normas, así como a las especificaciones de aplicación del TRLSA y, en su defecto, del Reglamento de Gestión<sup>5</sup> (RG). Las UA serán objeto de gestión y desarrollo único, para lo que será preceptiva la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará el volumen edificable respetando los trazados viarios señalados en los Planos de Calificación del Suelo de este Plan General.

<sup>5</sup> Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

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

### Artículo 251.—REGULACION SEGUN ESPECIFICACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACION.

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

- a) Ordenación de Zonas del Suelo Urbano aún no totalmente consolidado y en algunos casos carente de los servicios que definen a un solar, en las que es preciso la ordenación de volúmenes, efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, etc.

- b) Recualificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.

- c) Obtención de suelos públicos para viales y/o equipamientos.

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

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

3. En el anexo 2 de estas Normas Urbanísticas se incluyen las fichas individuales de cada Unidad de Actuación, en las que además de delimitar su ámbito se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión previa a la concesión de la licencia de edificación. Para aspectos no definidos en las fichas se aplicarán las condiciones de la Zona de Ordenanza a cuyo ámbito pertenezca el de la UA.

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

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

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

6. Podrán modificarse las UA delimitadas siempre que se garantice la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de las condiciones específicas de su ficha. La modificación no podrá alterar el aprovechamiento medio establecido.

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

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

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

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

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

### SECCION 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 252.—PLANES ESPECIALES.

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

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

3. Podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades, determinaciones y documentos señalados en el artículo 67 del TRLSA y 76 a 87 del RP.

#### Artículo 253.—ESTUDIOS DE DETALLE.

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

ordenación del entorno. En este caso el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

2. Esta figura de planeamiento es la que más frecuentemente se establece para el desarrollo de las Unidades de Actuación. Sin embargo podrá obviarse su tramitación siempre que los proyectos de edificación respeten estrictamente la ordenación de volumen propuesta por este Plan General, en sus correspondientes fichas.

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

### SECCION 4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 254.—PROYECTO DE URBANIZACION.

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

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

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

#### Artículo 255.—ESPECIFICACIONES TECNICAS.

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

#### Artículo 256.—AMBITO.

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

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

#### Artículo 257.—ATRIBUCIONES.

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

#### Artículo 258.—CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

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

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

## Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza

### SECCION 1. GENERALIDADES

Artículo 259.—*INSTRUMENTOS DE LA ORDENACION.*

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

- Definición Gráfica: Los planos de escala 1/1.000 y 1/2.000, contienen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas en que se divide el Suelo Urbano, que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.
- Definición Normativa: En este capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada Zona de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los usos pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona. En las Unidades de Actuación delimitadas en planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la de la Zona de Ordenanza que se le haya asignado.

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

Artículo 260.—*DIVISION EN ZONAS.*

1. El Suelo Urbano del concejo de Grandas de Salime se divide en las siguientes Zonas de Ordenanza:

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

### SECCION 2. INTERES AMBIENTAL (IA)

Artículo 261.—*DEFINICION.*

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

2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial. Corresponde a ámbitos o parcelas que soportan edificaciones catalogadas para su conservación o que contienen otros valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, etc, a las que se aplicarán las Ordenanzas del capítulo 6 del título I, relativas a la Protección del Patrimonio Cultural.

3. Cuando parcelas de esta Zona figuren en ámbitos de Unidades de Actuación prevalecerán las condiciones expresamente señaladas para estas últimas en su ficha correspondiente (anexo 2 de estas Normas Urbanísticas).

Artículo 262.—*INTENSIDAD MAXIMA DE USO.*

1. Se considera agotada la edificabilidad con la edificación existente sujeta a conservación.

Artículo 263.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación:

- Uso de vivienda. Constituye el uso característico para esta Zona de Ordenanza.
  - Categoría 1ª. En categoría 2ª solamente se admitirán un máximo de 2 viviendas, como consecuencia de la reforma de edificaciones existentes.
- Uso comercial.
  - Categoría 1ª, solamente cuando esté vinculado al Uso de Servicios Hoteleros como actividad complementaria.
- Uso de oficina.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
- Uso de garaje-aparcamiento.
  - Categorías 1ª y 2ª en situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- Uso servicios hoteleros.
  - Modalidad 1:

- Nivel 1 en situación 1ª.

- Niveles 2 y 3 en situaciones 2ª y 3ª.

f) Uso de reunión y recreo.

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

g) Uso deportivo.

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

h) Uso sanitario-asistencial.

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

2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

### SECCION 3. ORDENACION SEGUN ESQUEMA (SE)

Artículo 264.—*DEFINICION.*

1. Regula los usos y la construcción sobre áreas vacantes de Suelo Urbano, según un esquema de ordenación definido en los Planos de Calificación.

2. Se trata de zonas de Uso Global Residencial o Mixto.

3. Se establecen tantos grados como áreas con esquema definido: SE.1 y SE.2.

Artículo 265.—*INTENSIDAD MAXIMA DE USO.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

a) Para SE.1: La existente. No se permite la división.

b) Para SE.2: 2500 m<sup>2</sup>, a efectos del ámbito mínimo para una ordenación y/o edificación conjunta.

2. Frente mínimo:

a) Para SE.1: El de la finca actual.

b) Para SE.2: 60 m. medidos respecto a la AS-28.

3. Altura máxima de la edificación: La señalada en los Planos de Calificación. Cuando a un mismo edificio se le asignan dos alturas posibles, cada una de ellas está referida al vial al que da frente.

4. Ocupación máxima: Para SE.1 y SE.2, según envolventes de la línea de máximo movimiento de la edificación.

5. Edificabilidad máxima:

a) Para SE.1: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre parcela neta.

b) Para SE.2: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medidos sobre parcela neta

No computará la superficie edificada de las construcciones auxiliares que se destinen al uso exclusivo de garaje-aparcamiento, a razón de un máximo de 25 m<sup>2</sup> por vivienda.

Artículo 266.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Para SE.1 se admiten los usos pormenorizados que se definen para la Zona de Ordenanza Según Alineaciones en el artículo 270 de estas Normas Urbanísticas.

2. Para SE.2 se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda.

- Categoría 1ª.

- Categoría 2ª, se admitirán un máximo de 2 viviendas por planta de cada edificio.

b) Uso comercial.

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

- Categoría 5ª en situaciones 2ª y 3ª.

c) Uso de oficina.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

- Categoría 2ª en situaciones 3ª, 4ª y 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

- Categoría 2ª en situaciones 2ª y 5ª.

- e) Uso de industria.
  - Categorías 1ª, 2ª y 4ª en situaciones 1ª y 2ª.
- f) Uso de servicios hoteleros.
  - Modalidad 1:
    - Nivel 1 en situación 1ª.
    - Niveles 2 y 3 en situaciones 2ª y 3ª.
  - Modalidad 2:
    - En situaciones 1ª y 3ª.
- g) Uso socio-cultural y de espectáculos.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
  - Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.
- h) Uso de reunión y recreo.
  - Categorías 1ª y 2ª en situación 1ª.
  - Categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.
- i) Uso educativo.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
  - Categoría 2ª en situación 2ª.
- j) Uso deportivo.
  - Categoría 1ª en situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- k) Uso sanitario-asistencial.
  - Categorías 1ª y 3ª en situaciones 1ª y 2ª.
  - Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.
- l) Uso religioso.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.

Artículo 267.—*OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2 del título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición: Para SE.1 se aplicarán las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza Según Alineaciones en el artículo 271 de estas Normas. Para SE.2 serán de aplicación las siguientes:

- a) Será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle.
- b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle resolverá la adaptación del mismo a las distintas rasantes del terreno natural o modificado. La plaza y los locales se situarán al nivel de la calzada de la AS-28, mientras que las viviendas se resolverán con su planta baja a cota del terreno natural o modificado.
- c) Cada cuerpo de la edificación por encima del techo de los locales no podrá agrupar más de dos viviendas, ni superar un frente máximo de 18 m. hacia la plaza, evitando las alineaciones rectas introduciendo quiebros o cambios que supongan una ruptura de la composición y escala del conjunto, de forma que sin perder la unidad de actuación ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.
- d) Las fachadas del cuerpo de la edificación correspondientes a las viviendas se retranquearán un mínimo de 4 m. respecto a las de los locales en sus frentes a la plaza. Este retranqueo se podrá incorporar a la vivienda a modo de terraza.
- e) La altura máxima de 2 plantas y 6 m. señalada para los cuerpos de la edificación correspondiente a las viviendas se medirá en las fachadas de los mismos, en contacto con el terreno natural o modificado.
- f) Fuera de la envolvente de la línea de máximo movimiento de la edificación, solamente se podrán edificar las construcciones auxiliares destinadas al uso exclusivo de garaje-aparcamiento, que únicamente podrán tener acceso desde la plaza.
- g) La altura libre máxima de los locales a nivel de plaza, será de 3 m., pudiendo llegar a un máximo de 4 m. previa autorización municipal en base a las características de la actividad a desarrollar en ellos y/o a su adaptación al talud excavado al efecto.

3. Condiciones para las cubiertas: Para SE.1 se aplicarán las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza Según Alineaciones en el artículo 271 de estas Normas. Para SE.2 serán de aplicación las siguientes:

- a) Solamente se autoriza el empleo de cubiertas planas para la cubrición del local en las zonas de retranqueo o no coincidentes con la edificación superior.
  - b) No se prohíbe ningún material. No obstante, el empleo de materiales distintos de la pizarra deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.
  - c) No se admite el uso de vivienda en planta bajo-cubierta.
4. Condiciones para las fachadas: Para SE.1 se aplicarán las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza Según Alineaciones en el artículo 271 de estas Normas. Para SE.2 serán de aplicación las siguientes:
- a) En el tratamiento de las fachadas exteriores no se prohíbe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona y sea adecuado para tal fin.
  - b) No se permiten el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.
  - c) Los muros que conforman el perímetro de la plaza, tanto en el cerramiento de los locales y de las construcciones auxiliares, como si se trata de muros de contención de tierras tendrán su cara exterior de mampostería de piedra similar a la empleada en las construcciones tradicionales de la zona, areniscas, cuarcitas o pizarras, colocada a hueso o en seco sin rejuntar.
  - d) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto cuando esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre los dos extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.
5. Construcciones auxiliares: Recibirán en fachada el tratamiento señalado en el número anterior, mientras que la cubierta podrá ser del tipo ajardinado, es decir, relleno de tierra para plantar, o del mismo tipo que la de las edificaciones de vivienda, con un único faldón a un agua.

6. Condiciones de urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el capítulo 1 del título II de estas Normas. Para SE.2, dadas las especiales características de la ordenación, se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) La pavimentación de la plaza combinará distintos materiales, piedra y aglomerado asfáltico, diferenciando las áreas exclusivamente peatonales de las de movimiento de vehículos, aparcamientos de éstos, etc.
- b) Las viviendas podrán establecer su acceso independiente desde el vial de nueva creación a los largo del camino existente por la parte superior de la finca. Su urbanización se ajustará a las condiciones generales citadas anteriormente.
- c) Los movimientos de tierras, cerramientos de parcelas y plantaciones se ajustarán a lo establecido en la Sección 4. Capítulo 2. Título II.
- d) En la plaza, en su separación con la acera y la calzada de la AS-28, se establecerá una alineación de arbolado de las especies y porte adecuado, que podrá repetirse en su interior a tenor de la ordenación de la misma.

SECCION 4. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 268.—*DEFINICION.*

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

2. Se trata de una Zona de uso Global Residencial.

3. Se establecen dos grados SA.1 y SA.2.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen serán comunes a todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente.

Artículo 269.—*INTENSIDAD MAXIMA DE USO.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Altura máxima de la edificación:

a) Para SA.1: 2 plantas y 7,0 m.

b) Para SA.2: 3 plantas y 9,5 m.

Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de ésta podrá elevarse hasta 1,5 m. respecto a la rasante del terreno o acera, siendo en este caso la altura máxima permitida de 7,5 y 10,0 m., respectivamente.

3. Fondo edificable máximo: 12 m. Cuando el solar dé frente a más de una calle, a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo se medirá respecto a cualquiera

y/o cada una de las calles. Determinada así la superficie edificable, se hará uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.

4. Ocupación máxima: No se establece. Únicamente se exigirá el cumplimiento de las condiciones higiénicas referidas a ventilación, iluminación, etc., establecidas en el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 164, de 16 de julio de 1998).

5. Edificabilidad máxima: Será, en cada parcela, el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable máximo y ocupación máxima, anteriormente señalados. La edificabilidad resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y de las colindantes, aunque ello implique superar en algún punto los 12 m. de fondo.

6. Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.

7. Frente mínimo: 10 m. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de este Plan General.

8. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones señaladas en los Planos. No se permiten retranqueos respecto a dichas alineaciones.

9. Rasantes: Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

#### Artículo 270.—CONDICIONES DE USO.

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Constituye el uso característico de la Zona.

- Categorías 1ª y 2ª.

b) Uso comercial.

- Hasta Categoría 3ª en situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

- Categoría 4ª en situaciones 2ª y 3ª.

c) Uso de oficina.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

- Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

- Categoría 3ª en situaciones 4ª y 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

- Categoría 2ª en situaciones 3ª y 4ª.

- Categoría 3ª en situaciones 3ª, 4ª y 5ª.

e) Uso de industria.

- Categoría 1ª en situaciones 1ª y 2ª.

- Categoría 2ª en situación 2ª.

f) Uso de servicios hoteleros.

- Modalidad 1:

- Nivel 1 en situación 1ª.

- Niveles 2 y 3 en situaciones 2ª y 3ª.

- Modalidad 2:

- En situaciones 1ª y 3ª.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

- Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

h) Uso de reunión y recreo.

- Categorías 1ª y 2ª en situación 1ª.

- Categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

i) Uso educativo.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

- Categoría 2ª en situación 2ª.

j) Uso deportivo.

- Categoría 1ª en situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

- Categorías 1ª y 3ª en situaciones 1ª y 2ª.

- Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

- Categoría 1ª en situación 1ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

#### Artículo 271.—OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2 del título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Ordenación y composición: Cuando se requiera el fraccionamiento del volumen edificable, en actuaciones por aplicación directa de este Plan General, éste vendrá reflejado por el señalamiento de alineación.

3. Edificación en los patios de manzana:

a) Sin perjuicio de las limitaciones que la aplicación de la CPI.96, a efectos del establecimiento de vías de evacuación, pudiera suponer en cuanto al fondo máximo de los locales de pública concurrencia, es autorizable la edificación en el interior de los patios, salvo en los que se señalen alineaciones interiores.

b) La edificación realizada en el interior de los patios de manzana tendrá igual altura que la del local al que se vincula, y en ningún caso superará los 3,50 m. de altura libre. Su cubrición se realizará mediante cubierta plana, que en ningún punto superará en más de 80 cm. el nivel de las cubiertas colindantes.

c) Sobre dicha cubierta podrán practicarse elementos de iluminación y/o ventilación, que deberán separarse una distancia mínima de 3 m. respecto de las fachadas de las viviendas situadas en las plantas superiores del mismo edificio o de los colindantes. Estos elementos: Claraboyas, lucernarios, etc., tendrán una altura no superior a 1 m., respecto al nivel de acabado exterior de la cubierta plana.

4. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas.

b) El empleo de materiales distintos de la pizarra deberá justificarse, demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.

c) Se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas deberán cumplir las siguientes condiciones:

Para SA.1: Se autorizarán en la planta bajo-cubierta cuerpos enrasados con la fachada exterior que tengan un frente mínimo de 2 m. y máximo de 3,5 m., no superando éste 1/3 de la longitud de la fachada. Estos cuerpos recibirán el mismo tratamiento que el resto de la fachada y sobre ellos se practicará un único hueco que podrá ser del tipo balcón o mirador. En el resto de los casos, la iluminación y ventilación del bajo-cubierta se resolverá mediante lucernarios o ventanas practicadas sobre el mismo plano inclinado del faldón de cubierta.

Para SA.2: La iluminación y ventilación del bajo-cubierta se resolverá mediante lucernarios o ventanas practicadas sobre el mismo plano inclinado del faldón de cubierta.

5. Condiciones para las fachadas:

a) El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria.

b) Se autoriza exclusivamente la realización de balcones y miradores, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el capítulo 2 del título II de estas Normas Urbanísticas.

c) Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor para formar el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 cm. proporcional a su longitud de vuelo.

d) Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.

e) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.



- f) Se recomienda el empleo de carpinterías de madera pintada o perfil metálico lacado.

#### SECCION 5. CONSERVACION DE LA ORDENACION ACTUAL (CO)

##### Artículo 272.—DEFINICION.

1. Comprende los desarrollos residenciales consolidados que responden a una concepción unitaria de diseño.

2. Se establecen tres grados:

- a) En CO.1 se incluyen los desarrollos que constituyeron actuaciones, ejecutadas según un Plan o Proyecto independiente del resto de la estructura urbana o sobre los que más recientemente la administración ha desarrollado sus promociones de vivienda.
- b) En CO.2 se delimitan ámbitos correspondientes a pequeñas manzanas o edificaciones entre medianerías o aisladas.
- c) En CO.3 se incluyen los los ámbitos de los antiguos núcleos de Cimadevilla y Las Cruces al objeto de recoger las especiales condiciones urbanísticas que le serán aplicables como consecuencia del acuerdo suscrito entre el ayuntamiento y los actuales inquilinos de las edificaciones que conforman ambos núcleos, de cara a la enajenación de los mismos, adquiriendo su propiedad los citados inquilinos.

##### Artículo 273.—INTENSIDAD MAXIMA DE USO.

1. En los grados CO.1 y CO.2, el volumen edificable se considera agotado por coincidir con el ya edificado. En el supuesto de sustitución, la nueva edificación no superará la superficie edificada actual.

2. En el CO.3, al objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad, las edificaciones existentes podrán ser objeto de reformas que impliquen aumento de la superficie edificada hasta un máximo de 250 m<sup>2</sup> por vivienda y parcela, con una altura máxima de 2 plantas o 6 metros. En dicha superficie se incluirá tanto la correspondiente al uso principal de vivienda como la destinada a otros usos compatibles o auxiliares.

##### Artículo 274.—CONDICIONES DE USO.

1. La vivienda constituye el uso característico.
2. Se considerarán compatibles los existentes a la entrada en vigor del Plan General que no hayan sido objeto de expediente por infracción urbanística.
3. A los locales existentes en planta baja se les aplicará el mismo régimen de Usos Compatibles señalado para la Zona de Ordenanza de Edificación Según Alineaciones (SA) en el artículo 270 de estas Normas Urbanísticas.
4. A las edificaciones de los ámbitos de CO.3 se les aplicará el mismo régimen de Usos Compatibles señalado para la Zona de Ordenanza de Residencial Unifamiliar (RU) en el artículo 281 de estas Normas Urbanísticas.

##### Artículo 275.—CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO.

1. En los ámbitos de CO.1, al objeto de mejorar las condiciones de la urbanización o paliar el posible déficit de servicios y zonas libres, podrán redactarse, en desarrollo de este Plan General, Proyectos de Urbanización que tomarán como ámbito mínimo el delimitado para cada una de las ordenaciones incluidas en esta Ordenanza.

#### SECCION 6. RESIDENCIAL EXENTO (RX)

##### Artículo 276.—DEFINICION.

1. Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a vivienda colectiva, exentos en el interior de una parcela.

2. Se establecen dos grados: RX.1 y RX.2.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

##### Artículo 277.—INTENSIDAD MAXIMA DE USO.

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación, excepto cuando se trate de parcelas integradas en el ámbito de una Unidad de Actuación, en cuyo caso deberá cumplirse las condiciones específicas de ésta.

2. Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Frente mínimo: 20 m.

4. Altura máxima de la edificación:

- a) Para RX.1: 9,5 m. y 3 plantas. Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de ésta podrá elevarse hasta 1,5 m. respecto a la rasante del terreno, siendo en este caso la altura máxima permitida de 10 m.

- b) Para RX.2: 7,5 m. y 2 plantas. Se autoriza el uso de vivienda en planta bajo-cubierta.

En ambos casos, el cómputo del número de plantas y altura máxima de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima: El 40% medido sobre parcela neta.

6. Edificabilidad máxima:

a) Para RX.1: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

b) Para RX.2: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta. De la superficie edificada en planta bajo-cubierta computará sólo la que disponga de una altura libre igual o superior a 1,5 m.

Si otras condiciones establecidas en este Plan General impidieran agotar la superficie edificable máxima resultante de aplicar el índice de edificabilidad, se respetará éste.

7. Retranqueos: 4 m.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m. al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada sin interrupciones en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 25 m. de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen en los Planos de este Plan General, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 6 m., medidos al eje del vial. Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos o áreas de máximo movimiento de la edificación fijadas por este Plan General de Ordenación.

##### Artículo 278.—CONDICIONES DE USO.

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación:

- a) Uso de vivienda. Constituye el uso característico para esta Zona de Ordenanza.
- Categoría 2ª.
- b) Uso comercial.
- Categoría 1ª en situaciones 1ª y 3ª.
- c) Uso de oficina.
- Categoría 1ª en situación 1ª.
  - Categoría 2ª en situaciones 2ª y 5ª.
- d) Uso de garaje-aparcamiento.
- Categorías 1ª y 2ª en situaciones 3ª y 4ª.
- e) Uso de servicios hoteleros.
- Modalidad 1:
    - Nivel 1 en situación 1ª.
    - Nivel 2 en situaciones 2ª y 3ª.
  - Modalidad 2:
    - En situaciones 1ª y 3ª.
  - Modalidad 3:
    - Nivel 1 en situación 1ª.
    - Nivel 2 en situación 3ª.
  - Modalidad 4:
    - Situación 3ª.
- f) Uso de reunión y recreo.
- Categoría 1ª en situación 3ª.
- g) Uso educativo.
- Categoría 1ª en situación 3ª.
- h) Uso deportivo.
- Categoría 1ª en situaciones 1ª y 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Artículo 279.—OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2 del título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición:

- a) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle.
- b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada bloque.
- c) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada ningún punto supere la altura máxima, medida en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

- a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas.
- b) El empleo de materiales distintos de la pizarra deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.
- c) Cuando se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el capítulo 2 del título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La iluminación y ventilación del bajo-cubierta se resolverá mediante lucernarios o ventanas practicadas sobre el mismo plano inclinado del faldón de cubierta.
  - No se autoriza la construcción de terrazas en planta bajo-cubierta.

4. Condiciones para las fachadas:

- a) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, y adecuado para tal fin.
- b) No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.
- c) Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el capítulo 1 del título II.

SECCION 7. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Artículo 280.—DEFINICION.

1. Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.
3. Se establecen dos grados: RU.1 y RU.2.
4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 281.—INTENSIDAD MAXIMA DE USO.

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

- a) Para RU.1: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas Urbanísticas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.
- b) Para RU.2: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas Urbanísticas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente, las fincas incluidas parcialmente en esta Zona de Ordenanza podrán edificarse con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas. La materialización del volumen edificable se realizará sobre la porción de la parcela calificada (RU.2), vinculando la superficie necesaria hasta cumplir la superficie mínima edificable, es decir 1000 m<sup>2</sup>, computándose sobre ésta última los derechos edificatorios.

3. Frente mínimo: 10 m. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de este Plan General.

4. Altura máxima de la edificación: 7 m. y 2 plantas. El cómputo del número de plantas y altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima:

- a) Para RU.1: No se establece.
- b) Para RU.2: 20% medido sobre parcela neta. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, la ocupación máxima de la nueva edificación podrá ser la del edificio sustituido aún superando el 20% establecido.

6. Edificabilidad máxima:

- a) Para RU.1: 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- b) Para RU.2: 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

De la superficie edificada en planta bajo cubierta, computará aquélla que disponga de una altura libre igual o superior a 1,50 m.

En ambos grados, la superficie edificada de las construcciones auxiliares, se computará al 50%, no pudiendo superar éstas el 25% de la superficie construida de la edificación principal.

7. Retranqueos: 4 m. a la alineación exterior si estuviera fijada o 6 m. al eje del vial público y 3 m. al resto de los linderos. Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m. al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 40 m. de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen alineaciones en los Planos de este Plan General, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 3,50 m., medidos respecto al eje del vial.

La edificación auxiliar destinada al uso de garaje-aparcamiento, podrá situarse en línea con el cerramiento de la parcela. Para la edificación principal, serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 282.—CONDICIONES DE USO.

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación:

- a) Uso de vivienda. Constituye el uso característico para esta Zona de Ordenanza.
  - Categoría 1ª.
- b) Uso de oficina.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
  - Categoría 2ª en situaciones 2ª y 5ª.
- c) Uso de garaje-aparcamiento.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
- d) Uso de industria.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
  - Categoría 2ª en situación 3ª.
- e) Uso de servicios hoteleros:
  - Modalidad 1:
    - Nivel 1 en situación 1ª.
    - Nivel 2 en situaciones 2ª y 3ª.
  - Modalidad 2:
    - En situaciones 1ª y 3ª.
  - Modalidad 3:

- Nivel 1 en situación 1ª.
  - Nivel 2 en situación 3ª.
  - Modalidad 4:
    - Situación 3ª.
  - f) Uso de reunión y recreo.
    - Categoría 1ª en situaciones 1ª y 3ª.
  - g) Uso educativo.
    - Categoría 1ª en situaciones 1ª y 3ª.
  - h) Uso deportivo.
    - Categoría 1ª en situaciones 1ª, 3ª y 4ª.
2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Artículo 283.—*OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2 del título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición:

- a) En RU.1, se admite el empleo de cualquiera de las tipologías edificatorias, es decir, aislada, pareada y en hilera.

Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos viviendas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle. En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

Cada agrupación no superará un desarrollo máximo de 40 m. en fachadas exteriores.

En proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de Detalle no se fija tamaño de parcela mínima, debiendo la ordenación cumplir la relación de una vivienda por cada quinientos metros cuadrados de parcela.

- b) En RU.2 solamente se podrán construir edificaciones aisladas.

Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc.; integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas Urbanísticas.

Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para Vivienda Unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos, paneras, cabazos, etc.

Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima de 7 metros, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

- a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas.
- b) El empleo de materiales distintos de la pizarra deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.
- c) Cuando se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el capítulo 2 del título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- La longitud máxima del frente de buharda no superará 1,5 m. y su altura no será superior a 1,20 m. medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
  - No se autoriza la construcción de terrazas en planta bajo-cubierta.

4. Condiciones para las fachadas:

- a) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, y adecuado para tal fin.

- b) No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.
- c) Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.
- d) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.
5. Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.
6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el capítulo 1 del título II de estas Normas Urbanísticas.

SECCION 8. INDUSTRIA (I)

Artículo 284.—*DEFINICION.*

1. Regula los usos y la construcción de edificaciones industriales.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Industrial.

Artículo 285.—*INTENSIDAD MAXIMA DE USO.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. Parcela mínima: No se fija superficie mínima de parcela, siendo edificables aquellas parcelas que permitan la construcción cumpliendo las demás condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación y al objeto de su desarrollo mediante proyectos unitarios, se establece una parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.
3. Altura máxima de la edificación: 7 m. Por encima de esa altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
4. Ocupación máxima: 60%.
5. Edificabilidad máxima: 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
6. Retranqueos: 10 m. en los frentes a viario y 3 m. en los linderos laterales de la parcela. No obstante, cuando la edificación colindante sea ya medianera, o siempre que medie acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos podrán anularse adosando las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.
7. Alineaciones: Serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

Artículo 286.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación.
- a) Uso de vivienda. Se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- b) Uso comercial.
  - Categoría 5ª en situaciones 2ª y 3ª. Siempre que se destine a la venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- c) Uso de oficina.
  - Categorías 2ª y 3ª en situaciones 4ª y 5ª.
- d) Uso de garaje-aparcamiento.
  - Categoría 1ª en situación 1ª.
  - Categoría 2ª en situaciones 3ª y 4ª.
- e) Uso de industria. Constituye el uso característico. Deberá representar al menos el 80% de la superficie total edificada en el ámbito de la manzana o del polígono, cuando se trate de promociones unitarias.
  - Categoría 2ª en situación 2ª.
  - Categorías 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 4ª.
- f) Uso de reunión y recreo.
  - Categorías 1ª y 2ª en situación 3ª.
- g) Uso deportivo.
  - Categoría 1ª en situación 3ª.

h) Uso sanitario-asistencial.

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

2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Artículo 287.—*OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2 del título II, referido a Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. La ampliación de las edificaciones existentes en el área industrial de la gasolinera requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que contemple la ordenación de la totalidad del suelo industrial, señalando las zonas edificables, las de reserva para aparcamiento y maniobras de carga y descarga, la mejora del acceso, etc.

3. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el capítulo 3 del título II, para las edificaciones de uso industrial.

4. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 30 m. de longitud, debiendo cumplir, en los casos excepcionales en que se supere esta dimensión, las condiciones señaladas en el artículo 205 de estas Normas Urbanísticas.

5. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen adecuada urbana con calidades propias de los edificios destinados a usos terciarios.

#### SECCION 9. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)

Artículo 288.—*DEFINICION.*

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Especial.

3. Se establecen dos grados:

a) En EQ.1 se incluyen aquellos equipamientos públicos o privados, tales como centros escolares, centros de salud, cívico-culturales, etc., así como las instalaciones deportivas que requieren espacios cubiertos.

b) En EQ.2 se incluyen las instalaciones deportivas al aire libre, sobre espacios de gran superficie, con o sin espectadores, que requieren una mínima proporción de locales cerrados.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 289.—*INTENSIDAD MAXIMA DE USO.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación:

a) EQ.1: 10 m. y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de esa altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

b) EQ.2: No se fija, debiendo justificarse según el carácter de la edificación y/o de la especialidad deportiva de que se trate.

4. Ocupación máxima:

a) EQ.1: 50% medido sobre parcela neta.

b) EQ.2: 5% de la parcela bruta.

5. Edificabilidad máxima:

a) EQ.1: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

b) EQ.2: 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela bruta.

6. Retranqueos: 4 m. a la alineación oficial de fachada y 3 m. al resto de los linderos. Para EQ.1, estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por este Plan General, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

Artículo 290.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Exclusivamente como complementaria al uso principal del edificio, a su servicio y destinada al personal que tenga que residir en él para su correcto funcionamiento.

b) Uso comercial.

- Categoría 1ª en situaciones 2ª y 3ª. Cuando se trate de comercio especializado, relacionado con la actividad.

- Categoría 6ª en situación 3ª.

c) Uso de oficina.

- Categorías 2ª y 3ª en situaciones 4ª y 5ª. Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

- Categorías 2ª y 3ª en situaciones 3ª y 4ª.

- Categoría 4ª en situación 4ª.

e) Uso de industria.

- Categorías 1ª y 2ª en situaciones 2ª y 3ª, cuando se trate de usos relacionados con la actividad principal.

f) Uso de servicios hoteleros.

Para EQ.1:

- Niveles 1, 2 y 3 en situaciones 2ª y 3ª. Sólo cuando se ligue directamente al uso principal: residencia de estudiantes, ancianos, o similares.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

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

h) Uso de reunión y recreo.

Para EQ.1:

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

- Categoría 4ª en situación 4ª.

Para EQ.2:

- Categorías 1ª y 2ª en situación 3ª.

- Categoría 4ª en situación 4ª.

i) Uso educativo.

Para EQ.1:

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

j) Uso deportivo.

Para EQ.1:

- Categoría 1ª en situaciones 2ª y 3ª.

- Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

- Categoría 3ª en situación 3ª.

- Categoría 4ª en situación 3ª.

Para EQ.2:

- Categoría 1ª en situaciones 2ª y 3ª.

- Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

- Categoría 3ª en situación 3ª.

- Categoría 4ª en situación 4ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

Para EQ.1:

- Categorías 1ª y 2ª en situación 3ª.

- Categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

- Categoría 4ª en situación 3ª.

Para EQ.2:

- Categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

Para EQ.1:

- Categoría 1ª en situaciones 1ª y 2ª.
- Categoría 2ª en situación 2ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus Categorías y situaciones.

Artículo 291.—*OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el capítulo 2 del título II de estas Normas, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, en el caso de elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en instalaciones deportivas que pudieran destinarse a especialidades que requieran mayor altura libre en el interior de la edificación.

3. En las instalaciones al aire libre, encuadradas en EQ.2, los graderíos no computarán a efectos de la edificabilidad ni de la ocupación máxima.

4. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

5. Las edificaciones existentes que superen las condiciones de intensidad de uso aquí establecidas, iglesias, centros parroquiales, etc., que se incluyen en esta Zona de Ordenanza, no tendrán la consideración de edificios fuera de ordenación. No obstante, no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida, ni que superen la altura máxima establecida.

6. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza de Residencial Exento (RX).

#### SECCION 10. ESPACIOS LIBRES (EL)

Artículo 292.—*DEFINICION.*

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción sobre los espacios públicos libres, tales como parques, jardines, áreas de juego infantiles o autóctonos, etc.

2. Se establecen dos grados:

a) EL.1: Regula los usos y la construcción en superficies de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que se autoriza la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones, de titularidad mayoritariamente pública que tengan por objeto satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados compatibles con el principal.

b) EL.2: Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 293.—*INTENSIDAD MAXIMA DE USO.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación: 1 planta y 3 m.

4. Ocupación máxima:

- a) EL.1: 10%.
- b) EL.2: 3%.

5. Edificabilidad máxima:

- a) EL.1: 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) EL.2: 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Retranqueos: Libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre, tendrán una separación mínima entre sí de 50 m.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por este Plan General, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

Artículo 294.—*CONDICIONES DE USO.*

1. Se admiten los usos pormenorizados en las categorías y situaciones que se definen a continuación:

a) Uso comercial.

Para EL.1: kioscos

b) Uso de reunión y recreo.

Para EL.1:

- Categoría 1ª en situación 3ª.
- Categoría 4ª en situación 4ª.

c) Uso deportivo.

Para EL.1:

- Categoría 1ª en situación 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Artículo 295.—*OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.*

1. Para el grado EL.1, las construcciones en parques o zonas libres verdes, deberán responder al concepto de pabellón siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.

2. Desde los espacios libres se podrán establecer accesos a los edificios que los delimitan, siempre que para ello exista una banda pavimentada a lo largo de su fachada, de 3 m. de ancho mínimo, que facilite el acceso peatonal y de vehículos de servicio o emergencia y, el acceso a la vivienda más lejana no se encuentre a más de 50 m. del vial público.

3. Estacionamiento bajo espacios libres y viales:

a) En los espacios libres EL.1 y viales públicos podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización o concesión del Ayuntamiento.

b) La autorización municipal estará condicionada por la existencia real del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, estableciendo el compromiso de reconstruir la zona verde, o reparar las posibles pérdidas si se tratara de una zona consolidada, o de acondicionarla simultáneamente como tal, si así lo establecen estas Normas y no se hubiera aún realizado.

c) Si el aparcamiento o estacionamiento se efectuara en superficie, su superficie no superará el 20% de la superficie neta de la parcela.

d) Si el aparcamiento se construyera bajo rasante, no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela, reservando el resto de su superficie para plantaciones de árboles, etc. Su construcción se ajustará a las condiciones señaladas en los artículos 189 a 196 de estas Normas.

e) En los casos en que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones establecidas en las NBE-CPI 96 y admitirá una sobrecarga de uso de 2.000 kg./cm<sup>2</sup>.

### TITULO IV. SUELO URBANIZABLE

#### Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

##### SECCION 1. AMBITO DE APLICACION Y REGIMEN JURIDICO

Artículo 296.—*CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.*

1. Este Plan General de Ordenación clasifica como Suelo Urbanizable (SUR), aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes aconsejan sea objeto de urbanización. A su vez, pretende, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo urbano y dar satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento de la población.

2. La delimitación del Suelo Urbanizable viene representada en los Planos de Clasificación del Suelo de este Plan General.

Artículo 297.—*TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.*

1. En cumplimiento de lo supuesto en el artículo 62 del TRLSA y atendiendo a su situación respecto al Suelo Urbano y/o a otro Suelo Urbanizable en ejecución, el SUR clasificado en este Plan General, se divide en dos tipos:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR). Constituye este tipo de suelo aquél para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del periodo de vigencia de este Plan General.

b) Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUR-NS). Se incluyen en este tipo de Suelo Urbanizable los terrenos para los que no se prevé un plazo específico

de ejecución, pero que constituyen una reserva de suelo para en el futuro lograr una ordenación coherente, ya que reúnen las cualidades óptimas para el desarrollo urbanístico, preservando los demás.

Artículo 298.—*REGIMEN JURIDICO.*

1. El régimen jurídico viene regulado en los artículos 15 a 18 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>1</sup> (LRSV) y en el artículo 116 del TRLSA.

<sup>1</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

SECCION 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL  
EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 299.—*SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.*

1. Tal como establece el artículo 62 del TRLSA, para su desarrollo el Suelo Urbanizable, se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los Planos y en las fichas de condiciones particulares recopiladas en el anexo 3 de estas Normas, en donde se establecen las normas que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.

2. El Suelo Urbanizable Sectorizado queda dividido en los siguientes sectores:

Denominación	Uso global	Ámbito
SUR-1-R	Residencial	11 200 m <sup>2</sup>
SUR-2-I	Industrial	20 100 m <sup>2</sup>

3. El desarrollo del Plan en esta clase de suelo se realizará mediante Planes Parciales. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 del TRLSA, dichos Planes están subordinados jerárquicamente al este Plan General.

4. La parcelación urbanística, urbanización y edificación en el SUR requieren la previa aprobación de un Plan Parcial (PP) que ordenará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el Plan General o la división de los mismos, previamente autorizada por el Ayuntamiento.

Artículo 300.—*SUBDIVISION DE LOS SECTORES.*

Se anula este artículo.

Artículo 301.—*SISTEMAS DE ACTUACION.*

1. El Sistema de Actuación será el fijado por el Plan General para cada Sector, que no obstante el Plan Parcial podrá variar justificando el cumplimiento de los criterios señalados en el artículo 56.2 del RP.

Artículo 302.—*PLANES PARCIALES.*

1. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones y contendrán la documentación establecida en el artículo 66 del TRLSA y en, su defecto, los artículos 43 a 46 del RP. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se estará a lo dispuesto en los artículos 79 a 83 del citado TRLSA.

2. De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 84 a 89 del TRLSA, la competencia para la aprobación inicial, provisional y definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Grandas de Salime, requiriéndose informe no vinculante de la CUOTA. En cuanto a los plazos se estará, además, a lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto Ley 3/1980<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Real Decreto Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción de suelo y agilización de la gestión urbanística (B.O.E. número 65, de 15 de marzo de 1980).

Artículo 303.—*DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION.*

1. Para su ejecución, los Planes Parciales podrán establecer la división de su ámbito en Unidades de Actuación que delimitarán expresamente, señalando así mismo el sistema de actuación que corresponda a cada una de ellas.

Artículo 304.—*EJECUCION DE INFRAESTRUCTURAS.*

1. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

Artículo 305.—*OBRA Y PROYECTOS DE URBANIZACION.*

1. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del título I del RP.

Artículo 306.—*DERECHO A EDIFICAR.*

1. El derecho a edificar en el SUR no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del PP, y se den los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan Parcial para Dotaciones y Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Artículo 307.—*EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.*

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del PP cuando concurren, además de lo establecido en artículo anterior, los siguientes requisitos:

- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales o generales.
- Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

Artículo 308.—*DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL.*

1. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, citadas en el artículo anterior, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos b) y c) del artículo anterior.

Artículo 309.—*PARCELACION.*

1. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Artículo 310.—*OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.*

1. Como consecuencia del desarrollo del SUR, los propietarios de los terrenos están obligados a:

- Costear la totalidad de las obras de urbanización y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística<sup>3</sup> (RGU).

<sup>3</sup> Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (B.O.E. números 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

- Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el Sector o Unidad de Actuación, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las Obras de Urbanización en aquellos Sectores en que así lo determine la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del Sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- Efectuar gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y formalizadas ante notario las cesiones siguientes:
  - Terrenos destinados a viales interiores del Sector.
  - Terrenos destinados a sistemas interiores, delimitados en la documentación gráfica del Plan Parcial, y que en ningún caso serán inferiores en cuantía a lo establecido en el TRLSA y en el anexo al Reglamento de Planeamiento (RP).

- El suelo que corresponda al 10% del aprovechamiento tipo del Sector.
- Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

**Artículo 311.—SUELO URBANIZABLE REGULADO SEGUN PLANEAMIENTO EN EJECUCION.**

1. En los Planos del Plan General figura delimitado el SUR-2-I, que corresponde al Polígono Industrial para el que se encuentra en redacción su Plan Parcial, por lo que a efectos de su desarrollo se considerará como un Sector con Planeamiento en Ejecución, cuyas determinaciones serán las vigentes, si su aprobación definitiva se produjera antes de la de este Plan General.

2. En la ficha correspondiente, que figura en el anexo 3 de estas Normas Urbanísticas, se recogen los parámetros esenciales de dicho Sector:

- a) Denominación: SUR-2-I.
- b) Uso Global: Industrial.
- c) Superficie bruta del Sector: 20 100 m<sup>2</sup>.
- d) Aprovechamiento medio del Sector: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) Iniciativa de planeamiento: Pública.
- f) Sistema de actuación: Expropiación.

**Artículo 312.—PRIORIDADES Y PLAZOS DE EJECUCION.**

1. Los dos sectores SUR-1-R y SUR-2-I, constituyen, a su vez, el Suelo Urbanizable Prioritario, a los efectos de lo señalado en el artículo 62, apartado b, del TRLSA, siendo el plazo para su desarrollo el que resulta de la aplicación de dicha Ley.

2. No se establece un orden de prioridad para el desarrollo de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado, que tendrán como plazo de ejecución el periodo de vigencia del propio Plan General.

**SECCION 3. DESARROLLO DEL PLAN EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

**Artículo 313.—CONDICIONES PARTICULARES.**

1. Tal como se refleja en los Planos de este Plan General, a efectos de su gestión y posterior desarrollo, se delimita un área de SUR-NS en continuidad con el SUR.

- a) Denominación: SUR-NS-R.
- b) Uso Global: Residencial.
- c) Superficie bruta del ámbito: 17 000 m<sup>2</sup>.
- d) Aprovechamiento medio bruto: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e) Densidad máxima: 30 viviendas/ha.

**Artículo 314.—DELIMITACION DEL SECTOR.**

1. La delimitación del Sector se realizará de oficio por el Ayuntamiento, a petición de los interesados que deberán representar al menos la titularidad del 60% de la superficie propuesta como ámbito del Sector.

2. La delimitación del Sector se realizará una vez haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente al sector del SUR.

**Artículo 315.—DESARROLLO Y EJECUCION.**

1. Una vez delimitado el Sector, el desarrollo del mismo se realizará mediante Plan Parcial con arreglo a las condiciones señaladas para el SUR en la Sección 2 de este capítulo (artículos 299 a 311).

**Artículo 316.—CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION HASTA SU SECTORIZACION.**

1. En el Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán autorizarse, antes de su sectorización y aprobación del correspondiente Plan Parcial, los usos previstos para el SNU de Interés Agrario tipo 2 (SNU.I2), que se establecen en los artículos 468 a 471 de estas Normas Urbanísticas, quedando expresamente prohibida la construcción de vivienda en cualquiera de sus categorías.

**SECCION 4. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA**

**Artículo 317.—PROMOTOR.**

1. Se entiende por promotor de un PP de iniciativa privada a la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

**Artículo 318.—GARANTIA.**

1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, se constituirán por éste las garantías previstas en el artículo 46 del RP.

**Artículo 319.—PLAZOS PARA DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES.**

1. Aprobado definitivamente el PP, existirá un plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva para la presentación del Proyecto de Urbanización y el plazo máximo dieciocho meses, a partir de la misma fecha, para presentar el Proyecto de Compensación, por lo que el Plan de Etapas del desarrollo del PP deberá ajustarse a los esos plazos máximos.

**Artículo 320.—LICENCIA DE PARCELACION.**

1. Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviera contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

**Artículo 321.—PARALIZACION DE EXPEDIENTES.**

1. Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en SUR por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

**Artículo 322.—INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.**

1. Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la administración, según la identidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- a) Suspensión de los efectos del Plan.
- b) Cambio de sistema de actuación.
- c) Expropiación, sanción total o parcial de los terrenos.

**Artículo 323.—ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS.**

1. Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la identidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y hasta que por dicha entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

**Artículo 324.—DISOLUCION DE JUNTAS DE COMPENSACION.**

1. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hayan suscrito con la administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

**TITULO V. SUELO NO URBANIZABLE**

**Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento**

**SECCION 1. REGIMEN JURIDICO**

**Artículo 325.—DEFINICION.**

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones<sup>1</sup> (LRSV), modificado por el Real Decreto Legislativo 4/2000<sup>2</sup>, y 115 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>3</sup> (TRLSA), tienen la condición de Suelo no Urbanizable los terrenos siguientes:

<sup>1</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. número 89, de 14 de abril de 1998).

<sup>2</sup> Real Decreto Legislativo 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes (B.O.E. número 151, de 24 de junio de 2000; correcciones en B.O.E. número 154, de 28 de junio de 2000).

<sup>3</sup> Decreto 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

- a) Los que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Los que se considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquéllos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

2. Además, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLSA, se clasifican como Suelo no Urbanizable los terrenos que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, que se delimitan como Núcleo Rural o se definen como Asentamientos Rurales en el anexo 4 de estas Normas.

3. A los efectos de estas Plan General y en su ámbito de aplicación, por considerarse que en el mismo concurren uno o varios de los valores expresados en el número anterior, se clasifica como Suelo no Urbanizable el territorio para el que se señala esa condición en los Planos de Clasificación del Suelo.

#### Artículo 326.—*DIVISION.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122 del TRLSA, el Suelo no Urbanizable del concejo de Grandas de Salime se subdivide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.P1).
- b) Suelo no Urbanizable de Interés (SNU.I1, SNU.I2 y SNU.I3).
- c) Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF).
- d) Núcleo Rural (NR).

#### Artículo 327.—*DESTINO.*

1. El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias<sup>4</sup> (LOADR) y en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Ley 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 193, de 21 de agosto de 1989; correcciones en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias números 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).

<sup>5</sup> Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (B.O.E. número 30, de 3 de febrero de 1973).

2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 de la LRSV, los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establecen este PGO y el DLTR.

### SECCION 2. REGIMEN DE USOS

#### Artículo 328.—*CLASES DE USOS.*

1. Los usos previstos en estas Normas Urbanísticas son los que corresponden a las necesidades de la población y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123 del TRLSA, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, los usos en Suelo no Urbanizable pueden ser de las siguientes clases:

- a) Usos Permitidos.
- b) Usos Autorizables.
- c) Usos Incompatibles.
- d) Usos Prohibidos.

#### Artículo 329.—*USOS PERMITIDOS.*

1. Se consideran así los sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

#### Artículo 330.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. Se considerarán así aquéllos que con anterioridad a la licencia municipal requieren autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 132 del TRLSA y 58 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 329bis.—*USOS INCOMPATIBLES.*

1. Se considerarán así aquéllos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida, conforme a lo establecido en los artículos 99 y 101 del TRLSA y en el 5 de estas Normas Urbanísticas.

2. Con carácter general tendrán la consideración de uso incompatibles aquellas actividades que estando definidas en el capítulo 2 de estas normas superen los umbrales establecidos en su regulación particular para ser autorizables.

#### Artículo 331.—*USOS PROHIBIDOS.*

1. Son aquellos usos que el presente Plan General imposibilita en el Suelo no Urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la

aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

2. Con carácter general tendrán la consideración de uso prohibido aquellas actividades que se encuentran así definidas en el capítulo 2 de estas normas.

#### Artículo 330bis.—*NUCLEO DE POBLACION.*

1. A los efectos de este PGO, se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda o edificación forme parte de un núcleo rural.
- b) Que la vivienda o edificación forme parte de uno de los Asentamientos Rurales incluidos en el anexo 5 de estas Normas y se ajuste a las condiciones establecidas en el artículo 491 de las mismas.
- c) Cuando la vivienda tenga la consideración de aislada o pareada, la capacidad edificatoria que corresponde a la parcela queda agotada debiendo quedar recogido este extremo, mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal.

2. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

### SECCION 3. DESARROLLO Y GESTION

#### Artículo 332.—*DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.*

1. El desarrollo del Suelo no Urbanizable clasificado en este Plan General podrá realizarse mediante Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los artículos 67 y 68 del TRLSA.

2. Asimismo podrán formularse Estudios de Implantación para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, incluidos en estas Normas Urbanísticas como Autorizables en Suelo no Urbanizable, conforme a las determinaciones del artículo 71 del TRLSA. Se incluyen en este supuesto aquellos equipamientos de ámbito municipal para los que, por razones de centralidad, vinculación a un recurso específico o cualquier otra, no se considere oportuna su localización en las áreas delimitadas como Suelo Urbano o Urbanizable en este Plan General.

3. Conforme a lo establecido en el artículo 128 del TRLSA, también deberá redactarse un Estudio de Implantación, previa obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, cuando se pretenda la instalación de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, no contempladas expresamente en este PGO.

4. En los Planos que se incluyen en la documentación gráfica de este Plan General se señalan dos ámbitos regulados a través de Plan Especial, que son considerados como Planeamiento en Ejecución:

- a) Plan Especial de la Sierra de la Cuesta<sup>6</sup>, desarrollado al objeto de establecer las condiciones de instalación de un parque eólico.
- b) Plan Especial de la Sierra del Acebo<sup>6</sup>, desarrollado con los mismos objetivos que el anterior.

5. Además de los anteriores, figura delimitado un ámbito que corresponde al Plan Especial del Centro de Interpretación del Chao de San Martín<sup>7</sup>, en tramitación a la aprobación de este Plan General y que tiene por objeto ordenar los equipamientos al servicio de los fines didácticos de la excavación arqueológica que allí se desarrolla. A efectos de su desarrollo se considerará como Planeamiento en Ejecución, cuyas determinaciones serán las vigentes, si su aprobación definitiva se produjera antes de la de este Plan.

<sup>6</sup> Aprobado definitivamente por Acuerdo de 10 de mayo de 2001, adoptado por la Permanente de la CUOTA (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 145, de 23 de junio de 2001).

<sup>7</sup> Aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de Grandas de Salime 61/2003, de 19 de junio (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 155, de 5 de julio de 2003).

- a) Superficie del ámbito: 9450 m<sup>2</sup>.

- b) Superficie edificable máxima: 1.500 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 333.—*SISTEMAS DE ACTUACION.*

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 200 del TRLSA, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los Núcleos Rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en Núcleo Rural.

2. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en Núcleo Rural se establecen formas de gestión tales que por aplicación voluntaria de las mismas se puedan obtener mediante cesión gratuita, los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres.



Artículo 334.—*ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.*

1. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias<sup>8</sup> (PORN) prevé la creación en el área al este del embalse de Salime del Paisaje Protegido de las Sierras de Carondio y Valledor, cuya declaración aún no se ha hecho legalmente efectiva.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 4/1989, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres<sup>9</sup> y mismo número de la Ley 5/1991, de Protección de los Espacios Naturales del Principado de Asturias<sup>10</sup>, de llevarse a efecto esa declaración, las determinaciones que en la misma se dispongan o las que se desarrollen en el consiguiente Plan Protector prevalecerán sobre lo contenido en este Plan General, que deberán adaptarse a ellas mediante una modificación puntual de planeamiento o al siguiente proceso de revisión.

<sup>8</sup> Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias. B.O.E. número 256, de 2 de julio de 1994).

<sup>9</sup> Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres (B.O.E. número 74, de 28 de abril de 1989).

<sup>10</sup> Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 87, de 17 de abril de 1991).

2. En tanto no sea así, sobre ese espacio, será de aplicación la protección preventiva que desarrolla el epígrafe 7.3 del PORN y se recoge en el artículo 44 de estas Normas Urbanísticas.

3. La misma protección preventiva a la que se refiere el punto anterior, así como la derivada de la aplicación de lo dispuesto en la Directiva 92/43/CEE<sup>11</sup> relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, en especial en su artículo 6, se aplicará a la Cuenca del río Agüeira<sup>12</sup>, propuesta por el Principado de Asturias para su declaración como Ligar de Importancia Comunitaria.

<sup>11</sup> Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (DOCE número L 206, de 22 de julio de 1992), comúnmente conocida como Directiva Hábitats. Modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre de 1997, por la que se adapta al progreso científico y técnico la Directiva 92/43/CEE (DOCE número L 305, de 8 de noviembre de 1997).

<sup>12</sup> Resolución de 8 de octubre de 2003, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, por la que se aprueba inicialmente y se somete a información pública la propuesta de ampliación, y nueva designación de Lugares de Importancia Comunitaria para su incorporación a la Red Ecológica Europea Natura 2000 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 265, de 15 de noviembre de 2003).

Artículo 335.—*PARCELACIONES URBANISTICAS.*

1. Se considerará parcelación urbanística, según el artículo 125 del TRLSA, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En el SNU se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por el Ayuntamiento o los órganos competentes de la Administración del Principado de Asturias.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLSA, fuera de los Núcleos Rurales gráficamente delimitados en el presente Plan General se prohíben las parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable.

Artículo 336.—*SEGREGACIONES.*

1. La prohibición de parcelación no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cumplir las unidades mínimas de cultivo y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 29 de diciembre de 1983<sup>13</sup> y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

<sup>13</sup> Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Principado de Asturias, de 29 de diciembre de 1983, por la que entran en vigor las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 25, de 31 de enero de 1984).

c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes, aplicando la causa de excepción contemplada en el artículo 99 de la LOADR, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.

2. A los efectos de lo anterior se considerarán como unidades mínimas de cultivo las establecidas en el Decreto 84/1992<sup>14</sup> o posteriores que lo sustituyan. Para el caso del concejo de Grandas de Salime, las siguientes:

<sup>14</sup> Decreto 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola y Forestal (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 23, de 29 de enero de 1993; correcciones en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 58, de 11 de marzo de 1993).

a) Unidad mínima de cultivo agrícola: 7.000 m<sup>2</sup> (70 a.).

b) Unidad mínima de cultivo forestal: 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha.).

3. Cualquier división o segregación que no responda a lo establecido en este artículo sólo tendrá efectos privados, considerándose a efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas como propiedad compartida de una sola finca, la original, indivisa.

4. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas en este artículo no necesitarán licencia municipal, debiendo no obstante notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero competente en materia de Urbanismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas de disciplina que prevea la legislación vigente.

5. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener terreno de extensión igual o superior a lo que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal e informe previo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística.

6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas.

**Capítulo 2. Condiciones generales de uso**

**SECCION 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

Artículo 337.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.

2. A los efectos del presente Plan General, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:

- a) Actividades agrarias.
- b) Actividades forestales.
- c) Actividades extractivas.
- d) Actividades industriales.
- e) Equipamientos.
- f) Servicios.
- g) Infraestructuras.
- h) Vivienda familiar.
- i) Usos existentes.

3. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos que a cada uno le corresponda de acuerdo a las Condiciones Particulares de cada Categoría del Suelo no Urbanizable que se presentan en el capítulo 4 del título V de estas Normas.

4. Las actividades aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal que les fuera aplicable en función de la naturaleza de la actividad. Las clasificaciones, modalidades y niveles establecidos para cada uno de los usos y actividades considerados en estas Normas son complementarios a los procedentes de la normativa sectorial aplicable.

5. Conforme a lo previsto en los artículos 71 y 128 del TRLSA podrá autorizarse en el Suelo No Urbanizable, la instalación de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuyas características hagan necesario su emplazamiento en el medio rural, y aunque el presente PGO no las contemple.

**SECCION 2. ACTIVIDADES AGRARIAS**

Artículo 338.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran actividades agrarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio. Por su singularidad se han segregado de este epígrafe las actividades forestales.

2. A los efectos de este Plan General, las actividades agrarias se clasifican en los tres grupos siguientes:

- a) Actividades agrícolas.
- b) Actividades ganaderas.
- c) Actividades de acuicultura.

#### SUBSECCION 2A. ACTIVIDADES AGRICOLAS.

##### Artículo 339.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales no maderables.

2. Por su diferente carácter y necesidades edificatorias, las actividades agrícolas se segregan en los dos grupos siguientes:

- a) Cultivos bajo cubierta y viveros. Se consideran así los cultivos intensivos que requieren instalaciones específicas ajenas a la explotación tradicional.
- b) Actividades agrícolas tradicionales. Se consideran así todas las demás.

##### Artículo 340.—DIVISIONES DE FINCAS.

1. Se considera prohibida cualquier división de fincas que de lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo de 7.000 m<sup>2</sup> que, para el caso del concejo de Grandas de Salime, se establece en el Decreto 84/1992<sup>1</sup> del Principado de Asturias o a la que en su caso se establezca en los Proyectos de Concentración Parcelaria que se desarrollen.

<sup>1</sup> Decreto 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola y Forestal (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 23, de 29 de enero de 1993; correcciones en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 58, de 11 de marzo de 1993).

2. La coexistencia de usos agrícolas distintos o la creación de nuevos huertos y pomaradas dentro de la misma unidad registral no supone variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación cumpliendo el tamaño mínimo establecido.

3. La separación de los diferentes usos agrícolas sin división de la finca matriz, tal y como se establece en el número anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de fábrica de ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo, debiendo limitarse éstos a seto vivo, empalizada o alambre.

##### Artículo 341.—TRANSFORMACIONES DE USO DEL SUELO.

1. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos o matorral que suponga tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en aquellos casos en que se prevea notable impacto ecológico o paisajístico.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias<sup>2</sup> (PORN) deberá tramitarse Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) para las actividades de mejora de pastos, entendiéndose como tales las encaminadas a la potenciación de pastizales mediante el arado y nueva siembra de terrenos con superficie superior a 3 ha. y que supongan una alteración del medio físico existente.

3. Se someterán al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) los proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en los supuestos previstos en el anexo I de la Ley 6/2001, de Impacto Ambiental<sup>3</sup> (LIA): Grupo 1, puntos c y d, y grupo 9, punto a. Cuando no sea así, pero sean encuadrables en el anexo II, el órgano competente se pronunciará sobre la necesidad o no de la EIA: Grupo 1, puntos c y d.

<sup>2</sup> Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias. (B.O.E. número 256, de 2 de julio de 1994).

<sup>3</sup> Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. número 111, de 9 de mayo de 2001).

##### Artículo 342.—CONCENTRACIONES PARCELARIAS.

1. Las concentraciones parcelarias constituyen actos sujetos a licencia municipal.

2. El epígrafe 7.2 del PORN determina la obligatoriedad de tramitar EPIA para las concentraciones parcelarias y dicha actividad figura en el anexo II de la LIA. Por ello, el órgano que promueva el proyecto de concentración deberá solicitar informe del órgano competente en materia de impacto ambiental antes de la redacción del proyecto, debiendo éste pronunciarse sobre la necesidad de tramitar EIA o, en su defecto, EPIA.

3. Con carácter general, las nuevas concentraciones parcelarias deberán respetar los sistemas tradicionales de división parcelaria, procurando mantener en el interior de las parcelas agregadas parte del seto vivo o arbolado existente.

##### Artículo 343.—FERTILIZACION.

1. En consonancia con las propuestas del Código de Buenas Prácticas Agrarias del Principado de Asturias<sup>4</sup> se prohíbe la fertilización con abonos líquidos de origen animal, purines o lisières, en los supuestos siguientes:

- a) A menos de 50 m. de fuentes, pozos o captaciones de agua.
- b) En una franja de 10 m. a ambos lados del alveo, tal y como se define éste en el artículo 5 del texto refundido de la Ley de Aguas<sup>5</sup> (TRLA).

<sup>4</sup> Resolución de 26 de mayo de 1997 de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias por la que se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 177, de 31 de julio de 1997).

<sup>5</sup> Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. número 176, de 24 de julio de 2001).

- c) En terrenos de pendientes superiores al 20%.
- d) En el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan General y en una faja de 200 m. de entorno a su perímetro.
- e) En terrenos helados, nevados, inundados o con un grado de encharcamiento apreciable.
- f) Cuando se prevean fuertes lluvias, especialmente en el caso de terrenos pendientes.

##### Artículo 344.—APLICACION DE PRODUCTOS PELIGROSOS.

1. La utilización de forma masiva de productos potencialmente peligrosos para la fauna silvestre, especialmente venenos para el control de roedores y fitocidas, se considera actividad sujeta a licencia municipal y a la superación del trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN.

A tal fin, sin perjuicio de lo que pueda considerar el órgano competente en materia de impacto ambiental del Principado de Asturias, se entenderá que existe utilización masiva cuando el área de aplicación sea superior a 1 ha.

##### Artículo 345.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) Con carácter general superficie máxima edificada de 150 m<sup>2</sup>. Podrán autorizarse superficies mayores previa justificación de acuerdo con la naturaleza de la explotación, que en su caso podrá ser calificada como industria agraria.
- b) Ocupación máxima de la edificación del 30% de la superficie de la parcela, computándose la totalidad de las edificaciones preexistentes si las hubiera pero no las instalaciones desmontables de producción vegetal: Invernaderos y similares. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos y Asentamientos Rurales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del artículo 487 de estas Normas.
- c) Retranqueos de al menos 4 m. a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias<sup>6</sup> (LODC).

<sup>6</sup> Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 13, de 17 de enero de 1987).

- d) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el artículo 456 de estas Normas.

2. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán dedicarse en exclusiva al almacenamiento de aperos, maquinaria, insumos y productos de la explotación. Sólo en el caso de explotaciones intensivas, cultivos bajo cubierta, viveros y similares, se admitirán locales destinados a la administración y guarda de la instalación, cuya necesidad deberá de justificarse debidamente.

#### SUBSECCION 2B. ACTIVIDADES GANADERAS.

##### Artículo 346.—DEFINICION.

1. Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría, engorde o aprovechamiento de animales domésticos.

2. A los efectos de este Plan las actividades ganaderas se clasifican en los grupos siguientes:

- a) Actividades ganaderas intensivas. Se considerarán así todas aquellas explotaciones que dispongan de instalaciones específicas de carácter industrial destinadas a la estabulación permanente o casi permanente del ganado: Pasillos de alimentación, emparillados, etc. En cualquier caso, se considerarán expresamente como intensivas las explotaciones lecheras con más de 30 cabezas y los cebaderos industriales de terneros. Igualmente, las cochineras con más de 10 cabezas, los gallineros con más de 50 gallinas y las explotaciones de más de 100 conejos.

- b) Actividades ganaderas tradicionales. Se consideran así todas las restantes, debiendo acreditarse el empleo de terrenos comunales para el pastoreo o la disposición de al menos 0,5 ha/cabeza (5.000 m<sup>2</sup>) de terrenos propios o arrendados.

Artículo 347.—*CONDICIONES DE VERTIDO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.*

1. Las determinaciones relativas al almacenamiento de residuos ganaderos que aquí se desarrollan serán de obligado cumplimiento para todas aquellas instalaciones de nueva creación, así como para las que soliciten licencias de ampliación, mejora o reforma que superen los meros trabajos de mantenimiento o conservación de las actuales instalaciones. Dichas determinaciones no se considerarán de aplicación para el caso de las explotaciones ganaderas de equino, ovino, caprino, cerda, aves y conejos que se destinen principalmente al autoconsumo.

2. A los efectos de este Normas se consideran dos sistemas de gestión de los residuos ganaderos:

- a) Con manejo separativo de sólidos y líquidos. Las instalaciones cuentan con un depósito de almacenamiento para el estiércol seco y la cama vegetal del ganado. A éste, se conecta una fosa de almacenamiento de purines a donde drenan los lixiviados del estiércol.
- b) Con manejo unitario de sólidos y líquidos. Es el habitual en explotaciones que utilizan sistemas sin cama, slats. Las instalaciones disponen de una canaleta en el interior del establo que recoge las deyecciones, orines y agua de limpieza para conducirlos de forma conjunta a una fosa. Este sistema da lugar a un único tipo de residuo, el estiércol líquido, purín o lisier, que se utiliza como fertilizante en forma líquida.

3. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma separativa deberán disponer de un depósito de almacenamiento de estiércol seco de obra, no permitiéndose su construcción mediante simple excavación. Dicho depósito estará dotado de una solera impermeabilizada y muros de altura adecuada a la capacidad de almacenamiento. La impermeabilización de la solera podrá lograrse mediante hormigones hidráulicos o láminas plásticas o asfálticas intercaladas en el hormigón. El depósito deberá dotarse de pendiente hacia unos canales que recogerán los lixiviados, reuniéndolos en un foso estanco.

Las dimensiones de ambos depósitos deberán ser tales que permitan el almacenamiento de los residuos durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 3 m<sup>3</sup> por cabeza de ganado mayor, en el estercolero, y de 0,3 m<sup>3</sup> por cabeza de ganado mayor en el foso. Tanto el estercolero como el pozo deberán estar cubiertos.

4. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma unitaria deberán disponer de una fosa o depósito de almacenamiento de purines completamente estanca y cubierta de forjado que evite la salida de malos olores. Su capacidad deberá ser tal que garantice el almacenamiento durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 4,5 m<sup>3</sup> por cabeza de ganado mayor.

5. A los efectos del dimensionamiento de los depósitos se considera que una cabeza de vacuno adulto equivale a 12 cabezas de vacuno de 12 a 24 meses, 0,4 cabezas de vacuno de menos de 12 meses, 0,6 cabezas de caballo, 0,1 cabezas de ovino o caprino y 0,014 aves o conejos.

6. Las explotaciones ganaderas que dispongan de depósitos de ensilaje deberán dotar a éstos de un punto bajo de recogida de líquidos rezumantes que se dirigirá al foso de almacenamiento de lisieres.

7. En cualquier caso, todos los depósitos de almacenamiento de estiércol seco o fosas de lisieres deberán situarse fuera de las márgenes de los ríos u otros lugares donde el rebosamiento o filtración accidental pudiera verterse directamente a los cursos de agua. Igualmente, se prohíbe la práctica aún frecuente de limpieza y lavado de cisternas y otros aperos en los cursos de agua o lugares próximos a los mismos.

Artículo 348.—*CONDICIONES DE EDIFICACION.*

1. La nueva edificación vinculada a explotaciones ganaderas (establos) y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo no Urbanizable.

2. Las edificaciones destinadas a albergar explotaciones ganaderas deberán ajustarse a los parámetros siguientes:

- a) Cuando no superen los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada:
- Retranqueos de al menos 4 m. a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales, o según establezca la LODC.
  - Ocupación máxima de la parcela del 30%, computadas las edificaciones preexistentes si las hubiera. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos y Asentamientos Rurales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del artículo 487 de estas Normas.
- b) Cuando superen los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada:
- Retranqueos de al menos 10 m. a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales, o según establezca la LODC.

- Parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

- c) Cumplimiento de las condiciones de vertido y tratamiento de residuos establecidas en el artículo 347 de estas Normas.
- d) Cumplimiento de las distancias mínimas que se deriven de la correcta aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>7</sup> (RAMINP).
- e) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el artículo 456 de estas Normas.
- f) En el caso de instalaciones de cría o engorde de ganado de cerda, cumplimiento de las distancias mínimas que se establecen en el Real Decreto 324/2000<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Resolución de 26 de mayo de 1997 de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias por la que se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 177, de 31 de julio de 1997).

<sup>8</sup> Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. número 176, de 24 de julio de 2001).

3. La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante filiación en la Seguridad Social Agraria del titular.

4. En instalaciones de nueva planta se considera prohibido el uso residencial superpuesto con las instalaciones de estabulación. No así, la presencia en la misma parcela de la vivienda agraria del titular de la explotación.

5. Las condiciones de edificación señaladas en este artículo no serán de aplicación para el caso de las construcciones precarias destinadas al cobijo temporal de ganado en régimen extensivo: Galpones, tal y como se definen éstos en el artículo 349 de estas Normas.

Artículo 349.—*COBERTIZOS Y GALPONES.*

1. Como construcción vinculada a la ganadería extensiva se podrá autorizar la ejecución de galpones, considerando como tales las construcciones precarias, con cubierta y sin cerramiento o sólo con cerramiento parcial, que no afecte a la totalidad de su perímetro.

2. Dichas construcciones podrán autorizarse exclusivamente cuando su uso se limite a servir de cobijo al ganado en régimen extensivo, no pudiendo disponer de las fosas de purines y resto de instalaciones que actualmente caracterizan a los establos.

3. El titular deberá justificar adecuadamente la necesidad de la construcción, mediante acreditación de alta en la Seguridad Social Agraria y demostración de ser el titular de una cabaña ganadera con suficiente número de cabezas.

4. Cuando instalaciones de este tipo se pretendan situar en las proximidades de otras edificaciones preexistentes, deberán tratarse como edificaciones ganaderas o auxiliares, siéndoles entonces de aplicación lo que al efecto se determine en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 350.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EXPLORACIONES INTENSIVAS.*

1. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que garantice la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, al menos 0,2 ha/cabeza.

2. A los efectos de lo anterior, la vinculación del terreno podrá hacerse efectiva mediante justificación de la propiedad o mediante escrito en que otros propietarios o llevadores se comprometan a la utilización del estiércol como fertilizante de sus terrenos. En cualquier caso los terrenos vinculados deberán localizarse en el término municipal de Grandas de Salime o en los concejos limítrofes.

3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien, para calcular la que de todos modos se precise, se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto. Dichas instalaciones podrán ser depuradoras o plantas de compostaje.

4. La actividad de ganadería intensiva se sujetará a tramitación de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA, cuando se superen las capacidades siguientes:

- a) Ganado vacuno: 100 plazas.
- b) Ganado ovino y caprino: 500 plazas.
- c) Aves y conejos: 1.000 plazas.
- d) Ganado de cerda: 25 plazas.

El trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando se superen las capacidades que se establecen en el anexo I de la LIA: Grupo 1, punto e.

Artículo 351.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EXPLOTACIONES GANADERAS CON ESPECIES NO TRADICIONALES.*

1. Las actividades de cría de especies no tradicionales en la zona se consideran sujetas a licencia municipal, aun cuando no se requiera de edificación. A los efectos, se consideran tradicional en la zona la cría de ganado bovino, equino, ovino, caprino, porcino, aviar y conejos.

2. La autorización de cría de cualquier especie diferente de las tradicionales, deberá ser informada por el órgano competente en conservación de la naturaleza del Principado de Asturias, exigiéndose, de acuerdo con el epígrafe 7.2 del PORN, la superación del trámite de EPIA.

#### SUBSECCION 2C. ACTIVIDADES DE ACUICULTURA.

Artículo 352.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se considerarán actividades de acuicultura las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuáticos. Se entiende que quedan excluidas las actividades de pesca fluvial.

2. A los efectos de este Plan General, las actividades de acuicultura se clasifican en los dos grupos siguientes:

- Acuicultura en masas de agua libres. Se consideran así las instalaciones de acuicultura que empleen como técnica de producción el cultivo en balsas flotantes o recintos con cerca de malla, jaulas y similares, ubicadas en los cauces naturales de los ríos o en los embalses existentes.
- Acuicultura en estanques artificiales. Se consideran así las que empleen como técnica de producción el cultivo en estanques de tierra o de fábrica contruidos al efecto y alimentados por canales artificiales.

Artículo 353.—*ACUICULTURA EN MASAS DE AGUAS LIBRES.*

1. Las instalaciones de acuicultura en masas de aguas libres podrán ser autorizadas exclusivamente en el embalse de Salime, requiriendo autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), tramitada conforme a lo establecido en el artículo 132 del TRLSA, informe vinculante del órgano competente en materia de pesca fluvial del Principado de Asturias y, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 3/1998, de Pesca Fluvial<sup>9</sup>, superación del trámite de EIA.

<sup>9</sup> Ley 3/1998, de 11 de diciembre, de la Pesca Fluvial del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 291, de 18 de diciembre de 1998).

2. El procedimiento de EIA deberá analizar y garantizar que no existe posibilidad de fuga de las especies criadas, ni peligro de contaminación genética de las poblaciones autóctonas.

3. En cualquier caso, se considera prohibido el cultivo de especies foráneas que de forma natural puedan reproducirse en las aguas de los ríos de Asturias. Cuando se trate del cultivo de especies autóctonas, la actividad deberá someterse a un estricto control ambiental, garantizándose el empleo de material de reproducción de origen local.

Artículo 354.—*ACUICULTURA EN ESTANQUES ARTIFICIALES.*

1. Las piscifactorías u otras actividades de acuicultura intensiva deberán desarrollarse de acuerdo a lo que determine la legislación sectorial vigente, debiendo tomarse en especial consideración las disposiciones referidas a las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico contenidas en el TRLA, los artículos 29 a 33 de la Ley 3/1998, de Pesca Fluvial del Principado de Asturias, la Orden de 24 de enero de 1974<sup>10</sup> y la Resolución de 24 de octubre de 1974<sup>11</sup> que desarrolla la anterior.

<sup>10</sup> Orden de 24 de enero de 1974 por la que se dictan normas sobre ordenación zootécnico-sanitaria de Centros de Piscicultura instalados en aguas continentales (B.O.E. número 27, de 31 de enero de 1974).

<sup>11</sup> Resolución de 24 de octubre de 1974 por la que se dan normas complementarias a la Orden de 24 de enero de 1974 sobre ordenación zootécnico-sanitaria de Centros de Piscicultura privados, instalados en aguas continentales (B.O.E. número 261, de 31 de octubre de 1974, correcciones en B.O.E. número 292, de 6 de diciembre de 1974).

2. La instalación de centros piscícolas se considera actividad sujeta a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de CUOTA tramitada conforme a lo establecido en el artículo 132 del TRLSA y superación del trámite de EPIA.

El Estudio Preliminar de Impacto Ambiental deberá de analizar especialmente los efectos de las presas o azudes que se construyan, la posible reducción en el caudal de agua circulante aguas abajo de la instalación, los vertidos al cauce y la afección a los valores naturales de la ribera. Dicho estudio deberá incluir planos de escala suficiente que señalen expresamente las obras de defensa de márgenes previstas, los sistemas de decantación, los puntos de vertido, etc.

3. La autorización de la actividad llevará aparejada la de las edificaciones que figuren en el proyecto de la instalación.

4. Sin perjuicio del resto de las disposiciones legislativas o reglamentarias que les fueran de aplicación, los centros de piscicultura que se pretendan construir en el ámbito del concejo de Grandas de Salime deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Todas las explotaciones deberán contar con una balsa de decantación para la eliminación de la fracción sedimentable de la materia orgánica en suspensión. Dichas balsas deberán dimensionarse en función del volumen de agua objeto de la concesión y tener una superficie de al menos el 10% de la superficie de las balsas de crianza. Para facilitar el vaciado, las balsas deberán estar contruidas en material de fábrica. El diseño deberá procurar el mayor tiempo de retención posible de acuerdo a la superficie de la balsa. Para ello, la entrada y la salida del agua deberán situarse en los extremos opuestos de la balsa, debiendo disponerse tabiques intermedios y filtros que permitan aumentar la retención de la materia orgánica particulada y la sedimentación de la disuelta.
- Los lodos, residuos sólidos y semisólidos procedentes de la depuración y de la limpieza de las balsas de crianza y decantación, así como los eviscerados, cuando se aplicara esta técnica, deberán ser retirados, debiendo autorizarse el punto de vertido o su utilización como fertilizante por parte del Ayuntamiento.

#### SECCION 3. ACTIVIDADES FORESTALES

Artículo 355.—*DEFINICION.*

1. Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales tal y como se definen en el artículo 1 de la Ley de Montes<sup>12</sup> y 4 de su Reglamento<sup>13</sup> de desarrollo.

<sup>12</sup> Ley de Montes de 8 de junio de 1957 (B.O.E. número 151, de 10 de junio).

<sup>13</sup> Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes (B.O.E. números 61 y 62, de 12 y 13 de marzo de 1962; correcciones en B.O.E. números 67 y 121 de 19 de marzo y 21 de mayo de 1962).

2. Asimismo, a los efectos de este Plan General, y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

Artículo 356.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. Las actividades forestales que se desarrollen en el concejo de Grandas de Salime deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en este Plan y en la planificación forestal que desarrollen el Ayuntamiento de Grandas de Salime o el órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias, tanto en lo relativo a las técnicas silvícolas empleadas como en lo referente a las especies objeto de plantación o aprovechamiento forestal.

Artículo 357.—*PLANIFICACION FORESTAL.*

1. Los planes forestales que la administración competente desarrolle dentro del ámbito de aplicación de este Plan General deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las categorías de suelo que se señalan en el capítulo 4 de este título.

Cualquier decisión planificatoria, planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de Montes de Utilidad Pública, planes de repoblación, proyectos de ordenación, etc., que adopte la administración competente deberá ser informada previamente por el Ayuntamiento de Grandas de Salime.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN deberá someterse a EPIA cualquier plan forestal que se desarrolle en el ámbito del concejo.

Artículo 358.—*NUEVAS REPOBLACIONES.*

1. Se consideran nuevas repoblaciones forestales las plantaciones en terrenos sujetos a uso agrícola o en terrenos forestales desarbolados, entendiéndose que tienen ese carácter aquellos con fracción de cabida cubierta inferior al 20%.

2. A los efectos de este Plan General, se consideran dos tipos de repoblaciones forestales:

- Repoblaciones con especies autóctonas, las que se realicen con alguna o varias de las especies que se señalan en el anexo 4 de estas Normas.
- Repoblaciones con especies alóctonas, las que se realicen con especies no recogidas en el citado anexo, considerándose prohibidas en cualquier caso las nuevas repoblaciones con cualquier especie del género Eucaliptus.

3. De todas las posibles, se consideran acto sujeto a licencia urbanística exclusivamente las siguientes, que a grandes rasgos coinciden con las que de acuerdo al Decreto 90/1992<sup>14</sup>, del Principado de Asturias, requieren autorización previa del órgano competente en materia forestal:

<sup>14</sup> Decreto 90/1992, de 30 de diciembre, por el que se determinan las Plantaciones Forestales sujetas a Autorización Previa (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 23, de 29 de enero de 1992).

- Repoblaciones con especies autóctonas, que afecten a superficies superiores a la unidad mínima de cultivo forestal establecida: 10 ha.

b) Repoblaciones con especies autóctonas, con independencia de su superficie.

4. Los proyectos de repoblación deberán ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en función de lo que para cada categoría de suelo se disponga en el capítulo 4 de este título, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por razones ambientales debidamente justificadas aun en aquellos casos en que el uso sea calificado como permitido.

5. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, los proyectos de primera repoblación que entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas se someterán a EIA cuando afecten a superficies de más de 50 ha. Cuando no se alcance dicho umbral el órgano competente en materia de impacto ambiental analizará cada uno de los casos, pronunciándose sobre la necesidad de tramitar EIA o en su caso EPIA.

A efectos de lo anterior, se considerará primera repoblación forestal con riesgo grave de transformaciones ecológicas negativas cualquier proyecto que responda a las condiciones definidas en el párrafo 9 del anexo II del Real Decreto 1131/1998<sup>15</sup>, incluyéndose en ese caso, al menos, todos los que empleen especies no autóctonas y afecten a terrenos desarbolados en los últimos diez años.

<sup>15</sup> Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. número 239, de 5 de octubre de 1988).

#### Artículo 359.—*TECNICAS DE PLANTACION.*

1. En los terrenos forestales del concejo de Grandas de Salime quedan prohibidas las labores preparatorias del terreno o de desbroce que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo. Explícitamente se prohíben: La quema a manta, el acaballonado, el aterrazamiento y el decapado, siendo obligatorio el ahoyado manual en todos aquellos terrenos con pendiente superior al 30%.

Salvo que se trate de terrenos notoriamente llanos, las labores de subsolado se permitirán exclusivamente cuando se garantice suficiente discontinuidad en la arada.

2. La utilización de fitocidas como método para la eliminación de la vegetación en terrenos forestales constituye un acto sujeto a licencia que, aún en aquellas categorías de suelo donde el uso sea calificado como permitido, podrá ser denegado por el Ayuntamiento por razones ambientales debidamente justificadas. En cualquier caso, los proyectos que incluyan trabajos de ese tipo deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN.

#### Artículo 360.—*CAMBIO DE CULTIVO.*

1. Se entenderá que existe cambio de cultivo cuando se proyecte la sustitución de la masa arbolada existente por otra de diferente carácter.

A los efectos de lo anterior y, en general de estas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de terrenos arbolados todos aquellos con fracción de cubierta superior al 20%, considerando para caracterizar la masa aquellas especies que representen más del 50% de la cubierta.

2. Los cambios de uso de los terrenos forestales arbolados, se sujetarán a las condiciones siguientes:

- Se consideran prohibidos los cambios de uso que supongan la transformación total o parcial de masas de especies autóctonas por otras con otro carácter.
- Se considera acto sujeto licencia municipal el cambio de uso que suponga la instalación de masas de especies autóctonas en terrenos previamente ocupados por masas de otro carácter, exclusivamente cuando la superficie sea superior a la unidad mínima de cultivo forestal establecida: 10 ha.

#### Artículo 361.—*APROVECHAMIENTOS MADEREROS.*

1. A los efectos del presente Plan General se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

- Tala para uso doméstico. Tendrán tal consideración los aprovechamientos efectuados por el propietario de la finca para uso propio que no excedan del volumen de 10 m<sup>3</sup>.
- Tala en entresaca. Tendrán tal consideración los aprovechamientos que mantengan en el rodal en explotación una densidad superior a los 100 pies/ha. de ejemplares adultos o en buen estado de crecimiento, capaces de asegurar la supervivencia de la masa por regeneración natural.
- Tala a hecho. Se considera así la tala cuando afecte a la totalidad de los ejemplares del rodal en explotación.

2. Se considerarán actos sujetos a licencia municipal los aprovechamientos madereros que se realicen mediante tala en entresaca o a hecho, excluyéndose únicamente la tala para uso doméstico en volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>.

3. La solicitud de licencia deberá detallar suficientemente los aspectos siguientes:

- La localización del rodal a explotar representado sobre la cartografía de este Plan General.

b) La superficie del mismo.

c) Las características de la masa, en cuanto a especies que la componen, estado de la misma, diámetros, alturas, etc.

d) El volumen a aprovechar y la técnica de tala a emplear.

e) La forma de saca de la madera, detallando los viales a utilizar y el tipo de vehículos.

f) En su caso, la construcción de vías para la saca: justificación de su necesidad, longitud y anchura de las mismas, pendiente, forma de ejecución, técnicas de restauración propuestas y plazos, etc.

4. La tala a hecho podrá ser autorizada exclusivamente cuando se trate de especies no autóctonas o de castaño (*Castanea sativa*). En el caso de especies autóctonas diferentes del castaño el aprovechamiento deberá realizarse mediante tala en entresaca y previo señalamiento por parte del órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias.

5. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN, deberá someterse a EPIA el aprovechamiento de masas forestales autóctonas que exceda de 50 m<sup>3</sup> y no se realice al amparo de Planes de Ordenación de Montes. Igualmente, los aprovechamientos de cualquier entidad que afecten a ecosistemas amenazados, considerando como tales los listados en el epígrafe 8.3 del PORN.

6. Aun en aquellos casos en que el uso sea considerado permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

7. La autorización para tala no supone la autorización para roturación y cambio de uso de forestal a agrícola, que debe ser objeto de licencia independiente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 363 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 362.—*SACA DE MADERA.*

1. Las empresas y particulares que realicen trabajos forestales en el ámbito del concejo de Grandas de Salime deberán mantener en todo momento las pistas y fajas auxiliares de éstas libres de cualquier obstáculo que impida el tránsito, así como de restos combustibles o desperdicios de cualquier tipo.

2. Las pistas forestales y caminos públicos empleados para la saca de la madera deberán ser restaurados por el contratista en el plazo de dos meses desde el final de la saca, debiendo quedar en el mismo estado en que se encontraban al inicio de los trabajos.

A tal fin el Ayuntamiento de Grandas de Salime podrá imponer los avales económicos que considere necesarios. Dichos avales podrán determinarse mediante Ordenanza o calcularse motivadamente en el momento del otorgamiento de la licencia.

3. Cuando para la extracción de la madera, ya sea en montes públicos o privados, fuera necesaria la construcción de vías de saca, éstas deberán ejecutarse de acuerdo a las condiciones aquí recogidas:

- Pendiente inferior al 15% en todo su trazado.
- Anchura inferior a 3 m.
- Restauración en el plazo máximo de un año desde el final de la saca, mediante plantación y restitución de la tierra de cabeza previamente acopiada en las márgenes de la vía.

4. Cuando se pretenda que dichas vías de saca tengan carácter permanente, con vistas a su posterior reutilización, deberán ser consideradas pistas forestales y someterse a los trámites que para este tipo de viales se establecen en el artículo 422 de estas Normas Urbanísticas o en el resto de disposiciones legales vigentes.

#### Artículo 363.—*CAMBIO DE USO DE FORESTAL A AGRICOLA.*

1. La roturación de terrenos forestales y el cambio de uso de forestal a agrícola se considera acto sujeto a licencia con independencia de la superficie afectada, debiendo estar a lo dispuesto en el Decreto 1687/1972<sup>16</sup> y a lo que se determine para cada categoría de SNU en el capítulo 4 de este título.

<sup>16</sup> Decreto 1687/1972, de 15 de junio, sobre Roturación de Montes o Terrenos Forestales para su Cultivo Agrícola (B.O.E. número 160, de 5 de julio de 1972).

2. En el ámbito del concejo de Grandas de Salime se considera un uso prohibido la transformación total o parcial de masas forestales en cultivo agrícola, considerando que se da ese caso siempre que el terreno presente una fracción de cubierta superior al 20%.

3. Las solicitudes de roturación que se tramiten, aun cuando no afecten a terrenos arbolados, podrán ser denegadas siempre que se estime que no se trata de tierras técnicas y económicamente aptas para el cultivo agrícola, por razones edáficas, de excesiva pendiente o de mala accesibilidad.

4. En virtud de lo previsto en el PORN, deberá tramitarse EPIA siempre que la roturación afecte a ecosistemas amenazados o cuando, no siendo así, afecte a

superficies mayores de 3 ha. A efectos de lo anterior, se considerarán ecosistemas amenazados los listados en el epígrafe 8.3 del PORN.A.

De acuerdo a lo previsto en la LIA, el trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando la transformación afecte a superficies mayores de 100 ha y suponga la eliminación de la cubierta vegetal arbustiva (anexo I: grupo 9, punto a).

Artículo 364.—*REGIMEN PARCELARIO Y CERRAMIENTOS.*

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 84/1992, del Principado de Asturias, la unidad mínima de cultivo forestal en Grandas de Salime queda establecida en 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha).

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas forestales que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el artículo 44.1 del texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario<sup>17</sup>, se admite la segregación en beneficio de colindante cuando ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

<sup>17</sup> Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (B.O.E. número 30, de 3 de febrero de 1973).

3. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta prohibición los cerramientos para la protección de áreas de repoblación, los enclavados y los pastizales debidamente autorizados.

Artículo 365.—*RETRANQUEOS.*

1. Las plantaciones de arbolado mantendrán con respecto a los linderos de la propiedad los retranqueos que a continuación se señalan:

- a) Retranqueos a linderos con fincas desarboladas: 10 m.
- b) Retranqueos a linderos con fincas arboladas: 5 m.

2. Dichos retranqueos no serán de aplicación cuando se trate de plantaciones aisladas de frutales u ornamentales, debiendo garantizarse en ese caso únicamente que el vuelo del árbol no invada caminos o propiedades colindantes.

Artículo 366.—*CONDICIONES DE EDIFICACION.*

1. Como edificaciones vinculadas al uso forestal, se consideran únicamente las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, para las cuales se establecerán las condiciones en la propia autorización.

SECCION 4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 367.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades extractivas todas aquellas relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

Explícitamente se incluyen en este grupo todas las actividades reguladas por la Ley 22/1973, de Minas<sup>18</sup>, y demás legislación complementaria a ésta. Asimismo, se incluyen las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la Ley de Minas, tal y como se definen en el párrafo 4, artículo 1, del Reglamento de Minas<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas (B.O.E. número 176, de 24 de julio de 1973).

<sup>19</sup> Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (B.O.E. números 295 y 296, de 11 y 12 de diciembre de 1978).

2. Las actividades extractivas se clasifican como sigue:

- a) Canteras.
- b) Aprovechamientos de aguas minerales y termales.
- c) Minas.
- d) Actividades extractivas sin clasificar.

3. Con independencia de que la explotación vaya acompañada de instalaciones para la transformación, se consideran canteras las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección A.

4. Se consideran aguas minerales y termales, aquellos recursos de la Sección B así definidos en los artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

5. Con independencia de que las labores mineras se realicen en galería o a cielo abierto, se consideran minas las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección C, es decir, todos los demás, incluidos aquellos de interés energético clasificados por la Ley 54/1980, de modificación de la Ley de Minas<sup>20</sup>, en la Sección D.

<sup>20</sup> Ley 54/1980, de 5 de noviembre, de modificación de la Ley de Minas, con especial atención a los Recursos Minerales Energéticos (B.O.E. número 280, de 21 de noviembre de 1980).

Igualmente se consideran incluidos aquellos recursos de la Sección B definidos como estructuras subterráneas y yacimientos resultantes de operaciones mineras, tal y como se definen en los artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

6. A los efectos de este Plan General y en su ámbito de aplicación se consideran actividades extractivas sin clasificar las no reguladas por la Ley de Minas, es decir, la extracción ocasional y de escasa importancia realizada por el propietario del terreno para su exclusivo uso y sin necesidad de aplicación de técnica minera. Se entenderá que existe técnica minera en todos aquellos supuestos de aprovechamientos minerales que recoge el párrafo 4 del artículo 1 del Reglamento de Minas.

Artículo 368.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a la regulación que desarrolla la Ley de Minas y el resto de normativa aplicable en el sector.

2. La clasificación que se realice de las industrias extractivas para la correcta aplicación de estas Normas Urbanísticas se realizará a partir de la clasificación en las Secciones A, B, C y D que previamente haga del recurso el órgano competente en materia de minas.

3. Se considera prohibida cualquier actividad de las definidas en el artículo 367 de estas Normas Urbanísticas como minas cuando se pretenda llevar a cabo mediante técnicas de laboreo a cielo abierto. La actividad extractiva, por tanto, se limita a las canteras, los aprovechamientos de aguas minerales y termales, las minas de laboreo subterráneo y las actividades extractivas sin clasificar.

4. Todas las actividades extractivas definidas en estas Normas Urbanísticas están sujetas a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de la CUOTA tramitada conforme a lo establecido en el artículo 132 del TRLSA.

De dicha autorización se exceptuarán exclusivamente las actividades extractivas definidas como sin clasificar, que no requerirán más que de la preceptiva licencia municipal.

Aun cuando las actividades extractivas sin clasificar se califiquen como uso permitido en alguna de las categorías de suelo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

5. Las actividades en desarrollo y que no dispongan de la preceptiva licencia municipal deberán tramitarla de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 369.—*DOCUMENTACION A APORTAR.*

1. La solicitud de la licencia urbanística municipal para las actividades extractivas definidas en estas Normas deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- a) Proyecto redactado por facultativo competente y visado de acuerdo con lo que determine la normativa vigente en materia de minas.
- b) Cálculo de existencias y estudio de mercado que demuestre la viabilidad de la explotación para un periodo mínimo de 10 años, pudiendo denegarse la licencia en caso contrario.
- c) Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental según proceda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 372 de estas Normas o en la normativa vigente sobre la materia.

El Estudio de Impacto deberá valorar especialmente la incidencia sobre la vegetación existente, sobre la estabilidad de los terrenos, sobre el régimen de las aguas y el impacto visual o paisajístico, incluyendo medidas correctoras de los posibles impactos.

- d) Plan de Restauración conforme a lo establecido en el Real Decreto 2994/1982<sup>21</sup>, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas, así como en el Real Decreto 1116/1984<sup>22</sup>, sobre restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos, y normativas que los desarrollan<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacios naturales afectado por actividades extractivas (B.O.E. número 274 de 15 de noviembre de 1982).

<sup>22</sup> Real Decreto 1116/1984, de 9 de mayo, sobre la restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos (B.O.E. número 141, de 13 de junio de 1984).

<sup>23</sup> Orden de 20 de noviembre de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se desarrolla el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras (B.O.E. número 285 de 28 de noviembre de 1984). // Orden de 13 de junio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, sobre normas para la elaboración de los planes de explotación y restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos.

El citado Plan deberá ser estar aprobado por el órgano del Principado de Asturias competente en minería previo informe favorable y se acompañará, si fuera necesario, de los avales correspondientes.

- e) Estudio de accesibilidad suficientemente detallado, que refleje los viales por los que se realizará el acceso a la explotación y la extracción de los materiales.

En este sentido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando la actividad vaya a suponer un notable incremento del tráfico de vehículos pesados por cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan General, pudiendo incorporarse a las condiciones de la licencia la obligatoriedad de construir viales de acceso a las carreteras de mayor orden, que eviten el tráfico pesado por el interior de poblaciones que no dispongan de un callejero de suficiente amplitud.

#### Artículo 370.—CONDICIONES DE LOCALIZACION.

1. Se prohíbe el desarrollo de cualquier tipo de actividad extractiva en aquellos casos en que la distancia entre el perímetro de la explotación y el punto más cercano del perímetro de cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan General sea inferior a 1.000 m. Dicho umbral se reducirá a 500 m. cuando se trate de entidades de población habitadas pero no delimitadas como Núcleo Rural.

2. Igualmente, se prohíbe la actividad cuando las instalaciones o el frente de explotación, en los casos de laboreo a cielo abierto, supongan la ocupación de una parte sustancial del campo visual de cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan General.

3. No serán autorizables nuevas actividades extractivas de las definidas en el artículo 367 de estas Normas como canteras a distancia inferior a 10 km. de otras explotaciones del mismo tipo existentes.

#### Artículo 371.—CONDICIONES DE LA EXPLOTACION.

1. Cuando sea técnicamente posible, en las explotaciones de canteras a cielo abierto el laboreo deberá realizarse de forma que no se rebasen los planos trazados a 45° desde una línea paralela a los linderos de la parcela y distante 10 m. de los mismos.

2. Cuando sea técnicamente posible, las canteras se explotarán de forma cerrada hacia adentro, con boca de entrada y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, a fin de permitir la reconstrucción de la topografía original mediante posterior relleno.

3. Las instalaciones destinadas al tratamiento o transformación de los productos de la actividad extractiva deberán vincularse ésta, prohibiéndose el tratamiento de materias primas procedentes de otras explotaciones o el mantenimiento de la actividad agotadas las existencias del recurso. En este sentido, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las edificaciones e instalaciones cuando la actividad extractiva hubiera concluido.

#### Artículo 372.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas se entienden sin perjuicio de las competencias municipales y autonómicas en la Ordenación del Territorio respecto a las edificaciones precisas para la instalación, que deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente. Por ello, cuando se requiera la construcción de edificaciones destinadas a administración, transformación, almacenamiento, guarda o cualesquiera otra similar, se requerirá la tramitación de la licencia urbanística de dichas construcciones.

#### Artículo 373.—IMPACTO AMBIENTAL.

1. En los expedientes para la autorización de las actividades extractivas deberá velarse especialmente por el correcto cumplimiento de las determinaciones de los Reales Decretos 2994/1982<sup>24</sup> y 1116/1984<sup>25</sup>, y normativas que los desarrollan<sup>26</sup>. En cualquier caso, finalizada la explotación, el propietario de los terrenos queda obligado a permitir el vertido de escombros de obra y tierras que se realizará bajo control de la autoridad municipal.

<sup>24</sup> Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración del espacios naturales afectado por actividades extractivas (B.O.E. número 274 de 15 de noviembre de 1982).

<sup>25</sup> Real Decreto 1116/1984, de 9 de mayo, sobre la restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos (O.E. número 141, de 13 de junio de 1984).

<sup>26</sup> Orden de 20 de noviembre de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se desarrolla el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras (O.E. número 285 de 28 de noviembre de 1984). // Orden de 13 de junio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, sobre normas para la elaboración de los planes de explotación y restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos.

2. Deberán someterse al trámite de EIA, acorde a lo dispuesto en el artículo 42 de estas Normas, las explotaciones de los recursos geológicos de las Secciones A, B, C y D, a cielo abierto o en galería. En el resto de los casos, actividades mineras sin clasificar, se exigirá la tramitación de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN y el artículo 43 de estas Normas.

## SECCION 5. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

### Artículo 374.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran industriales las actividades y establecimientos relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento mayorista, el transporte y la distribución.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos de las mismas, se establecen los siguientes grupos de actividades industriales:

- Industrias vinculadas al medio rural.
- Depósitos al aire libre.
- Industrias transformadoras.
- Industrias energéticas.

### Artículo 375.—CONDICIONES GENERALES.

1. Las actividades industriales aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal vigente que les fuera de aplicación en función de la naturaleza de su actividad y especialmente a las determinaciones que se derivaran de la aplicación del RAMINP si la actividad estuviera calificada, tramitándose EIA o EPIA siempre que lo exija la normativa vigente o se determine por el Ayuntamiento mediante acuerdo motivado.

2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como industriales se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. Habida cuenta de la posible incidencia ambiental, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal para cualquier tipo de actividad industrial por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellas categorías de suelo en que hubieran recibido la consideración de uso permitido.

4. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m<sup>2</sup> se considerarán compatibles con cualquier uso principal de la edificación.

5. Las actividades que estuvieran actualmente en funcionamiento no se considerarán fuera de ordenación, pero deberán acomodarse a las condiciones que les fueran aplicables de estas Normas Urbanísticas.

## SUBSECCION 5A. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

### Artículo 376.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural todas aquellas que, a pesar de su carácter netamente industrial, deban situarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, bien por dar servicio directo a la población rural y requerir localizaciones próximas a ésta, bien por utilizar materias primas procedentes del mundo rural y requerir localizaciones próximas a la fuente de dichas materias.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos de las mismas, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural las siguientes instalaciones y actividades:

- Los talleres artesanales: pequeños establecimientos destinados a la realización de actividades de producción, o transformación de bienes realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series y no entrañan molestias a la población local más cercana.
- Los talleres de reparación de vehículos o maquinaria agraria.
- Depósitos y almacenes de mercancías e insumos agrarios: Establecimientos de distribución, con ámbitos iguales o inferiores al municipal, de productos.
- Industrias vinculadas a la producción local: Pequeñas industrias de transformación que utilicen fundamentalmente materias primas agrarias de origen local.

### Artículo 377.—CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES.

1. Tendrán la consideración de talleres artesanales las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:

- Que la actividad desarrollada en ellas sea de carácter preferentemente manual o cuando menos individualizada, sin perjuicio de la utilización de utillaje o maquinaria auxiliar.
- Que la superficie edificada vinculada no supere los 150 m<sup>2</sup>.

2. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el artículo 378 ó 382 de estas Normas, según el tipo de actividad.

3. Será autorizable la implantación en edificaciones auxiliares vinculadas a la vivienda, en la planta baja de ésta o en edificaciones independientes. Cuando se trate de edificaciones independientes, las condiciones de la edificación serán las determinadas en el artículo 456 de estas Normas.

Artículo 378.—*CONDICIONES PARTICULARES DEL RESTO DE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.*

1. La superficie edificada al servicio de las instalaciones deberá ser inferior a 600 m<sup>2</sup>, superficies superiores llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el artículo 382 de estas Normas.

En el caso de los talleres de reparación de vehículos o maquinaria, la superficie edificada se limita a 150 m<sup>2</sup>. Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.

2. Con carácter general las instalaciones deberán de situarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación ajena a la instalación, distancia que podrá reducirse exclusivamente cuando exista autorización expresa de los colindantes y no se incumplan con ello las prescripciones aplicables de acuerdo al RAMINP.

3. Los retranqueos a linderos deberán ser de al menos 6 m., debiendo instalarse pantallas vegetales cuando de acuerdo al criterio del Ayuntamiento y a la naturaleza de la actividad fueran esperables impactos visuales significativos.

4. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

5. Cuando el desarrollo de la actividad no requiera superficies edificadas superiores a los 150 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento, valorando la naturaleza de la actividad, podrá autorizar la implantación en Núcleos Rurales en las condiciones que se determinen para esa categoría de Suelo no Urbanizable.

#### SUBSECCION 5B. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

Artículo 379.—*DEFINICION.*

1. A efectos de este Plan, se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales de diversos tipos, sin edificación ni actividad comercial o industrial.

Artículo 380.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. Los depósitos al aire libre se consideran actividades sujetas a licencia urbanística cuando la superficie ocupada supere los 200 m<sup>2</sup>.

2. En cualquier caso deberán respetarse las condiciones siguientes:

- Los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento del depósito.
- Altura del depósito inferior a 3 m., que podrán ampliarse a 5 m. cuando se demuestre el nulo impacto sobre el paisaje o la ausencia de perjuicios a terceros.
- Espacio para el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
- Distancias mínimas que establezca el RAMINP en razón de la naturaleza de los materiales depositados.

#### SUBSECCION 5C. INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS.

Artículo 381.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran industrias transformadoras todas las que se señalan a continuación:

- Las actividades industriales sin relación directa o de servicio con el medio rural.
- Todas aquellas de cualquier tipo que superen los 600 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- Las plantas de tratamiento de residuos, que se clasifican como sigue:
  - Instalaciones para el tratamiento de vehículos fuera de uso (VFU).
  - Instalaciones para el tratamiento de residuos no peligrosos.
  - Instalaciones para el tratamiento de residuos peligrosos.

Artículo 382.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. Su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable, por lo que su eventual instalación en esta clase de suelo sólo será posible cuando, de acuerdo al RAMINP, requieran una distancia mínima a núcleos de población que haga incompatible su instalación en el Suelo Urbano o Urbanizable.

2. Para su instalación se estará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable, debiendo tramitarse Plan Especial con las determinaciones que señalen el Ayuntamiento o el órgano competente del Principado de Asturias y, al menos, las siguientes:

- Justificación de la necesidad de emplazamiento y de la imposibilidad de su localización en Suelo Urbano o Urbanizable.

b) Información pormenorizada de los usos actuales del área de implantación.

c) Estudio de accesos y aparcamientos.

d) Análisis de la incidencia sobre las infraestructuras de servicios básicos: abastecimiento de aguas, electricidad y saneamiento.

e) Vertidos generados por la actividad y tratamiento de los mismos.

f) Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental si lo requiere la legislación vigente.

g) Estudio financiero y programación.

Artículo 383.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE VFU.*

1. Sin perjuicio de las determinaciones sectoriales que le sean de aplicación, en el ámbito de aplicación de este Plan, las instalaciones para el tratamiento de VFU deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- La instalación deberá solucionar dentro de la misma parcela las tareas de recepción, descontaminación, desmontaje y almacenamiento de los VFU.
- La zona de recepción de VFU deberá contar con un pavimento impermeabilizado y resistente a la contaminación del suelo.
- La zona de descontaminación y desmontaje deberá estar convenientemente impermeabilizada y preparada para evitar derrames de sustancias, contando con recipientes adecuados para almacenar los diferentes fluidos y materiales resultantes.
- En la zona de almacenamiento no se permitirán acumulaciones de vehículos superiores a las tres unidades o a los 3 m. de altura.
- Se guardarán los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento de las áreas de depósito al aire libre.

Artículo 384.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS.*

1. Tendrán esta consideración las instalaciones cuya finalidad sea la gestión, tal y como ésta se define en el artículo 3 de la Ley 10/1998<sup>27</sup>, de residuos no incluidos en el anexo II del Real Decreto 952/1997<sup>28</sup>: Residuos de construcción y demolición, biodegradables, envases y embalajes, etc.

<sup>27</sup> Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (B.O.E. número 96, de 22 de abril de 1998).

<sup>28</sup> Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio de 1988 (B.O.E. número 160, de 5 de julio de 1997).

2. Para la implantación de este tipo de instalaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable y en el artículo 382 de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales, paisajísticas o sociales debidamente justificadas.

Artículo 385.—*CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INSTALACIONES PARA TRATAMIENTO DE RESIDUOS PELIGROSOS.*

1. Tendrán esta consideración aquellas instalaciones cuya finalidad sea la gestión de residuos incluidos en el Real Decreto 952/1997, así como los recipientes y envases que los hayan contenido.

2. Las instalaciones para tratamiento de residuos peligrosos tendrán la consideración de uso prohibido en la totalidad del concejo.

#### SUBSECCION 5D. INDUSTRIAS ENERGETICAS.

Artículo 386.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran industrias energéticas todas aquellas instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan General, y a los efectos de las mismas, las Industrias Energéticas se clasifican en:

- Minicentrales hidroeléctricas.
- Instalaciones eólicas.
- Otras industrias energéticas.

Artículo 387.—*MINICENTRALES HIDROELECTRICAS.*

1. Se consideran minicentrales hidroeléctricas aquellas instalaciones de potencia no superior a 5.000 kVA, reguladas por el Real Decreto 916/1985<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Real Decreto 916/1985, de 22 de mayo, sobre Tramitación de Concesiones y Autorizaciones Administrativas para la Instalación, Ampliación o Adaptación de Aprovechamientos Hidroeléctricos con Potencia no Superior a 5.000 kVA (B.O.E. número 149, de 22 de junio).



2. Las minicentrales hidroeléctricas se regularán de acuerdo a la normativa sectorial vigente, debiendo superar el trámite de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA y el artículo 43 de estas Normas, y requiriéndose la aprobación de la CUOTA.

Artículo 388.—*INSTALACIONES EOLICAS. DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de otras disposiciones reguladoras de la actividad, se considerará Instalación Eólica al conjunto de elementos que tienen por objeto generar energía eléctrica a partir de la fuerza del viento o a aquellos otros que tienen por finalidad la investigación y el desarrollo de la tecnología necesaria para este fin. Igualmente, los dispositivos necesarios para la evacuación de la energía producida a la red pública, denominados habitualmente línea de evacuación.

2. Se entiende como potencia instalada la suma de las potencias nominales del conjunto de aerogeneradores que constituyen la instalación eólica.

3. En el ámbito de aplicación de este Plan General, las instalaciones eólicas se clasifican como sigue:

- a) Parques Eólicos Convencionales: Aquellas instalaciones de producción industrial de energía eléctrica a partir del viento cuyo objetivo sea el vertido a la red general de distribución.
- b) Parques Eólicos de Autoconsumo: Aquellas instalaciones de producción industrial de energía eléctrica a partir del viento que se destinen parcialmente al autoconsumo por parte del titular de la instalación, de forma directa o indirecta y con independencia de que pueda existir conexión para el vertido de los excedentes a la red general de distribución.
- c) Parques Eólicos de Investigación: Aquellas instalaciones de producción industrial de energía eléctrica a partir del viento que se destinen principalmente al ensayo y experimentación de nuevas tecnologías o modelos de aerogenerador, con independencia de que pueda existir conexión para el vertido de los excedentes a la red general de distribución.
- d) Dispositivos Eólicos de Baja Potencia: Aquellas instalaciones de producción de energía eléctrica a partir del viento que se destinen a mejorar la calidad del suministro eléctrico en zonas con deficiencias de abastecimiento o que no tengan acceso a la red general de distribución.

4. Dado que de acuerdo con las Directrices Sectoriales para el Aprovechamiento de la Energía Eólica (DSOTE), la totalidad del concejo de Grandas se sitúa en Zona de Alta Capacidad de Acogida, podrá desarrollarse en el mismo cualquiera de las modalidades de instalación eólica arriba definidas.

Artículo 389.—*PARQUES EOLICOS CONVENCIONALES.*

1. Los parques eólicos tendrán la consideración de uso autorizable en el Suelo no Urbanizable de Interés Forestal y Prohibido en el resto de categorías de Suelo no Urbanizable. Para su implantación se atenderá al procedimiento y requisitos establecidos en el Decreto 13/1999<sup>30</sup>, del Principado de Asturias, además de a lo dispuesto en las DSOTE y en la presente normativa, debiendo tramitarse modificación de planeamiento y Plan Especial cuando se pretendan instalar en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

<sup>30</sup> Decreto 13/1999, de 11 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación de Parques Eólicos en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 81, de 9 de abril de 1999).

2. Sin perjuicio de las medidas que establezcan los órganos competentes y las condiciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial vigente, la implantación de una instalación eólica en el ámbito territorial que regula la presente normativa urbanística deberá las distancias siguientes:

- a) 100 m. a:
  - 1) Carreteras de la red municipal.
  - 2) Carreteras de las Redes Local de Primer y Segundo Orden del Principado de Asturias.
- b) 200 m. a:
  - 1) Carreteras de la Red Regional y Comarcal del Principado de Asturias.
  - 2) Tendidos aéreos de cualquier tipo.
  - 3) Instalaciones o antenas de comunicaciones de cualquier tipo: Reemisores de telefonía, de televisión, de radio, etc.
  - 4) Edificaciones de uso exclusivamente agrícola o ganadero. No se establecen distancias para el caso de pequeñas construcciones auxiliares: Galpones, casetas de aperos o elementos complementarios de la actividad: abrevaderos, cerramientos, etc.
  - 5) Bosques naturales, considerándose como tales las masas arboladas de especies autóctonas que tengan una fracción de cabida cubierta superior al 50%.

b6) Areas recreativas u otros lugares en los que periódicamente pueda haber concentración de usuarios, campos de romerías tradicionales, o similares.

c) 500 m. a:

- 1) Carreteras de la red general del Estado y ferrocarriles.
- 2) Entidades de población no delimitadas como Núcleo Rural en el planeamiento urbanístico vigente.
- 3) Edificaciones en diseminado con uso diferente del exclusivamente agrícola o ganadero. En general, se considerará prohibida la instalación de máquinas en posiciones en las que, de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante, no pueda garantizarse que el nivel de ruidos en las viviendas más próximas al parque sea inferior al señalado por la legislación vigente en esas materias.

d) 1.000 m. a:

- 1) Campamentos de turismo.
- 2) Entidades de población delimitadas como Núcleo Rural.
- 3) Suelos clasificados como Urbano o Urbanizable, según el planeamiento urbanístico vigente.

3. En cualquier caso, se recomienda evitar el desarrollo de Parques Eólicos en las circunstancias siguientes:

- a) Cuando las obras afecten a puntos situados a menos de 50 m. del entorno de protección de cualquier elemento catalogado como Bienes de Interés Cultural, integrante del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias o incorporado al Catálogo Urbanístico de Protección.
- b) Cuando se pretenda situar aerogeneradores subestaciones eléctricas o apoyos de líneas aéreas en una franja de 100 m. a cada lado de los itinerarios catalogados como parte integrante del Camino de Santiago.
- c) Cuando los aerogeneradores, la subestación eléctrica o los apoyos de la línea de evacuación se hagan visibles desde cualquier elemento catalogado como Bien de Interés Cultural, considerándose a esos efectos una cuenca visual de 5 km. de radio centrada en el elemento que genera el impacto.

Artículo 390.—*PARQUES EOLICOS DE AUTOCONSUMO Y DE INVESTIGACION.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el la Directriz 39 de las DSOTE, podrá desarrollarse en el concejo un máximo de un parque de autoconsumo, que deberá ser de titularidad municipal y podrá ubicarse en cualquier categoría de Suelo no Urbanizable, calificándose el uso como autorizable.

2. Al objeto de reducir el impacto que pudiera derivarse de las infraestructuras asociadas al parque, se entiende que deben seleccionarse en todo momento emplazamientos con acceso fácil tanto a la red viaria como a la red eléctrica. Por ello, se considera adecuado establecer:

- a) Una longitud máxima de 10 km. para la nueva línea eléctrica de evacuación, desde la red general de distribución preexistente a la torre más cercana a ésta, excluyendo por tanto las líneas subterráneas de interconexión entre aerogeneradores.
- b) Una longitud máxima de 5 km. para el nuevo vial de acceso al parque, desde el vial preexistente a la primera máquina, excluyendo por tanto el vial de interconexión entre aerogeneradores.
- c) En cuanto a las distancias mínimas con respecto a otro tipo de actividades se entenderán válidas las ya definidas para el caso de los parques eólicos convencionales.

3. La posible construcción de parques eólicos de investigación se desarrollará siempre como ampliación de parques eólicos convencionales preexistentes, pudiendo integrarse en los mismos un máximo de dos aerogeneradores no homologados.

Artículo 391.—*DISPOSITIVOS EOLICOS DE BAJA POTENCIA.*

1. De acuerdo a lo contenido en las DSOTE su instalación no requerirá más trámite que la licencia urbanística, debiendo redactarse proyecto eléctrico cuando la instalación supere los 10 kW de potencia nominal.

2. El uso se calificará como:

- a) Permitido en el ámbito de los Núcleos Rurales.
- b) Autorizable en el Suelo no Urbanizable de Interés, de Especial Protección y de Infraestructuras.

En el caso de los Núcleos Rurales no podrán otorgarse autorizaciones cuando se trate de áreas con una red de distribución de calidad suficiente, ni cuando se trate de Núcleos incluidos en el Catálogo por sus excepcionales características tipológicas.

3. En cuanto a las características de los dispositivos deberá de atenderse a los criterios siguientes:

- a) Serán admisibles tanto máquinas con tecnología de eje horizontal como vertical.
- b) En el caso de máquinas de eje horizontal, los sistemas de sustentación se basarán en el empleo de mástiles arriostrados o pequeñas torretas de celosía, que no requieren una obra civil con impacto excesivo para los fines que se persiguen.
- c) Podrá autorizarse la sujeción directa del mástil a la edificación en que se realizará el consumo, siempre y cuando no se trate de elementos incorporados al Catálogo Urbanístico Municipal en cualquiera de sus categorías de protección.
- d) Se considerará prohibida la construcción de cualquier tipo de viario asociado a la instalación.
- e) Cuando la instalación se autorice en terrenos comunales o de uso público se deberá exigir el vallado cinégetico de la instalación. Dicho cercado deberá de tener unas dimensiones de al menos el triple de la altura a la que se sitúe la máquina, de tal modo que su hipotética caída no afecte a terrenos externos al cercado.  
Cuando la instalación se realice en terrenos del propietario de la instalación no se requerirá esa precaución debiendo guardarse a los linderos de la parcela un retranqueo de dos veces la altura de la torreta o el mástil.
- f) Las torretas deberán de dotarse en todos los casos de dispositivos antiescalo, que impidan el acceso a las mismas por parte de personal no autorizado.
- g) La línea eléctrica de conexión con el punto de consumo podrá ser aérea o subterránea, debiendo emplear en todos los casos conductores eléctricos aislados.
- h) En general se tratará de instalaciones aisladas de la red, que podrán disponer de sistemas de conmutación que permitan alternar entre el abastecimiento a partir de la red y el autoabastecimiento. No obstante, previa autorización de las compañías distribuidoras de electricidad podrán admitirse sistemas de conexión para el vertido de energía a la red.

#### Artículo 392.—OTRAS INDUSTRIAS ENERGETICAS.

1. El resto de las posibles industrias de producción de energía tendrá la consideración de uso prohibido en la totalidad del ámbito de aplicación de este Plan General.

#### SECCION 6. EQUIPAMIENTOS

##### Artículo 393.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran equipamientos el conjunto de instalaciones sin carácter de actividad económica al servicio de las necesidades colectivas de la población, tanto en sus aspectos culturales, como deportivos, religiosos, de ocio, de relación, etc.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos de equipamiento:

- a) Equipamientos de ámbito local.
- b) Equipamientos municipales y supramunicipales.
- c) Equipamientos de ocio al aire libre.
- d) Equipamientos especiales.

##### Artículo 394.—CONDICIONES GENERALES.

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como equipamientos se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas Urbanísticas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

3. Salvo indicación expresa en sentido contrario, sólo podrán autorizarse aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar y que no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.

4. Los equipamientos públicos existentes conservarán su carácter público aun cuando puedan cambiar de uso con arreglo a las condiciones establecidas en el capítulo 4 de este título para cada categoría de Suelo no Urbanizable.

5. Los suelos de propiedad pública existente en el ámbito de los Núcleos Rurales deberán permanecer preferentemente como áreas libres de edificación al servicio de la colectividad, siendo autorizable la edificación exclusivamente cuando se trate del desarrollo de equipamientos públicos.

#### SUBSECCION 6A. EQUIPAMIENTOS DE AMBITO LOCAL.

##### Artículo 395.—DEFINICION.

1. Se consideran así las instalaciones deportivas, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, recintos feriales o mercados de ganado, por ejemplo, al ser-

vicio directo de la población asentada en el entorno rural inmediato y por tanto con un ámbito espacial de influencia limitado y concreto.

##### Artículo 396.—CONDICIONES GENERALES.

1. Los nuevos equipamientos deberán situarse preferentemente en el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan General, debiendo procurarse la utilización de edificaciones preexistentes de valor arquitectónico cuando las hubiera.

2. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para el SNU.NR se dirigirá preferentemente hacia las edificaciones preexistentes cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización, siempre y cuando se justifique adecuadamente la necesidad de un emplazamiento específico, conforme a las condiciones particulares que se establecen para cada una de las categorías de Suelo no Urbanizable en el capítulo 4 del título V de estas Normas Urbanísticas. Deberá justificarse adecuadamente la necesidad del emplazamiento específico seleccionado mediante la redacción y tramitación del correspondiente Estudio de Implantación acorde con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>31</sup> (TRLSA).

<sup>31</sup> Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 261, de 10 de noviembre de 2004).

3. Los equipamientos dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.

4. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definan en el capítulo 3 de este título.

5. Para los equipamientos de ámbito de servicio superior al local se estará a lo dispuesto en los artículos 397 y 398 de estas Normas Urbanísticas.

#### SUBSECCION 6B. EQUIPAMIENTOS DE AMBITO SUPERIOR AL LOCAL.

##### Artículo 397.—DEFINICION.

1. Se consideran así instalaciones y actividades idénticas a las tratadas en los artículos anteriores, pero cuyo ámbito de servicio trasciende más allá del ámbito local, abarcando parte sustancial del municipio o superando los límites administrativos del mismo.

##### Artículo 398.—CONDICIONES GENERALES.

1. Por desbordar las necesidades de la población local no se consideran usos compatibles con el Suelo no Urbanizable, por lo que su desarrollo deberá dirigirse a las clases de Suelo Urbano o Urbanizable delimitados en este Plan General.

2. Cuando se tratara de instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, deberá seguirse el procedimiento reglado en el artículo 128 del TRLSA, debiendo tramitarse el correspondiente Estudio de Implantación acorde con lo dispuesto en el artículo 90 de citado Decreto.

#### SUBSECCION 6C. EQUIPAMIENTOS DE OCIO AL AIRE LIBRE.

##### Artículo 399.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran así las instalaciones recreativas o deportivas que se desarrollen sobre grandes espacios abiertos.

2. A los efectos de este Plan tendrán tal consideración:

- a) Las áreas recreativas: Instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc.
- b) Las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre: Para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones necesarias al servicio de las mismas.

##### Artículo 400.—CONDICIONES GENERALES.

1. Aun cuando la instalación de nuevas áreas recreativas sea considerada un uso permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales que se justificarán debidamente.

El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos.

En el ámbito de los Núcleos Rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbanización en las que predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

2. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre tendrán la consideración de uso autorizable, sin más tramitación que la que de ello se derive.

#### SUBSECCION 6D. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

##### Artículo 401.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran equipamientos especiales aquéllos que por razones sanitarias o de seguridad deban situarse fuera de las áreas urbanas aun cuando no sean estrictamente de uso rural.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan General, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Equipamientos Especiales las siguientes instalaciones y actividades:

- a) Mataderos.
- b) Cementerios.
- c) Vertederos.

##### Artículo 402.—MATADEROS.

1. Su instalación será posible exclusivamente mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del TRLSA, debiendo ser su ámbito de servicio, al menos, municipal.

##### Artículo 403.—CEMENTERIOS.

1. Podrán mantenerse las instalaciones existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en este artículo.

2. No se permitirán nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor de 40 m., salvo informe favorable del órgano competente en la materia.

3. Los cementerios de nueva implantación o la ampliación de uno parroquial a mayor ámbito de uso, deberán sujetarse a su legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria<sup>32</sup> y normas complementarias a éste, y a las determinaciones del RAMINP. En cualquier caso, la nueva implantación deberá realizarse mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del TRLSA.

<sup>32</sup> Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (B.O.E. número 197, de 17 de agosto de 1974).

##### Artículo 404.—VERTEDEROS.

1. Se consideran así los depósitos de residuos urbanos o municipales de acuerdo con la definición que de éstos realiza el artículo 3 de la Ley 10/1998, de Residuos. Explícitamente se excluyen las instalaciones para almacenamiento o tratamiento de residuos peligrosos, considerando así los relacionados en el Real Decreto 952/1997, o posteriores que lo sustituyan.

2. Podrán autorizarse exclusivamente vertederos de tierras, áridos y escombros de obra inertes, actividad que se considera sujeta a licencia urbanística y que podrá denegarse por razones ambientales o paisajísticas.

3. La creación de los citados vertederos se realizará de acuerdo a las condiciones que se detallan en la licencia, que procurarán:

- a) Dirigir los vertidos hacia canteras abandonadas o áreas degradadas en las que el relleno suponga beneficio paisajístico.
- b) Determinar las condiciones para la restauración del vertedero tras el cese de la actividad, mediante perfilado de los taludes, construcción de bermas, si se considerara necesario, restitución de tierras fértiles y posterior revegetación.
- c) Determinar el plazo máximo para la actividad de vertido, transcurrido el cual, será obligada la restauración en las condiciones que se hubieran determinado y la clausura.

#### SECCION 7. SERVICIOS

##### Artículo 405.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. Se consideran servicios los establecimientos e instalaciones comerciales de uso público destinados a ofrecer prestaciones a la población local o visitante.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos:

- a) Servicios comerciales.
- b) Servicios de reunión y recreo.
- c) Servicios hoteleros.

d) Campamentos de turismo.

##### Artículo 406.—CONDICIONES GENERALES.

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como servicios se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas Urbanísticas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

3. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo no Urbanizable y deberá dirigirse a los suelos Urbano y Urbanizable. Su implantación en el Suelo no Urbanizable se limitará a los supuestos que se señalan el artículo 128 del TRLSA y mediante tramitación de Plan Especial acorde a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### SUBSECCION 7A. SERVICIOS COMERCIALES.

##### Artículo 407.—DEFINICION.

1. Se consideran comerciales los establecimientos permanentes destinados a la venta al por menor o a la prestación de determinados servicios. Siguiendo la Clasificación para la Tarificación del IAE<sup>33</sup>, se consideran incluidas las actividades siguientes:

<sup>33</sup> Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas (B.O.E. número 234, de 29 de septiembre de 1990).

- a) Agrupación 64: Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabacos en establecimientos permanentes.
- b) Agrupación 65: Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios en establecimientos permanentes.
- c) Agrupación 97: Servicios personales.
- d) División 8: Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres.

##### Artículo 408.—CONDICIONES GENERALES.

1. En el Suelo no Urbanizable, los servicios comerciales de nueva implantación deberán situarse exclusivamente en el ámbito de los Núcleos Rurales y no podrán superar la superficie edificada de 250 m<sup>2</sup>.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación sin rebasar los umbrales que se establecen en estas Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo.

3. En lo no previsto en este artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al uso comercial contenidas en el título II de estas Normas (artículos 176 a 180). No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

#### SUBSECCION 7B. SERVICIOS DE REUNION Y RECREO.

##### Artículo 409.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. A los efectos de esta normativa urbanística, se agrupan bajo la denominación de servicios de reunión y recreo aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas al público para el desarrollo de la vida social. Se incluyen aquí:

- a) Los locales y establecimientos dedicados de forma habitual y profesional, mediante precio, a servir al público comidas o bebidas para consumir, de forma preferente (restaurantes, cafeterías, bares, cafés, sidrerías o similares) tal y como se recogen en el capítulo tercero (empresas de restauración) de la Ley 7/2001, de Turismo del Principado de Asturias<sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Ley 7/2001, de 22 de junio, de Turismo, del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 156, de 6 de julio de 2001).

b) Otros locales y establecimientos, no incluidos en el párrafo anterior, en los que se desarrollen de forma preferente otras actividades también encaminadas al desarrollo de la vida social tales como salas de baile, discotecas, etc.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios de reunión y recreo se clasifican en los siguientes niveles:

- a) Nivel 1. Los de menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- b) Nivel 2. Los que utilicen una o varias edificaciones preexistentes y singulares por su arquitectura tradicional, sin más limitación de superficie que la que se derive de las características de éstas.

Artículo 410.—CONDICIONES GENERALES.

1. En el Suelo no Urbanizable, la nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a edificaciones preexistentes.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose en su ampliación sin rebasar los umbrales que se establecen en estas Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo.

3. Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes. Los de nivel 2 deberán desarrollarse en edificaciones independientes.

4. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio, en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

5. En lo no previsto en este artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al uso de reunión y recreo contenidas en el título II de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

SUBSECCION 7C. SERVICIOS HOTELEROS.

Artículo 411.—DEFINICION Y CLASIFICACION.

1. A los efectos de este Plan General, se agrupan bajo la denominación de servicios hoteleros aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios.

2. Los servicios hoteleros se clasifican como sigue:

- a) Nivel 1: De hasta 10 dormitorios.
- b) Nivel 2: De 11 a 30 dormitorios.
- c) Núcleos de turismo rural: Se entiende por núcleo de turismo rural al complejo de oferta turística que, además de prestar el servicio de alojamiento en una o varias de sus modalidades de Alojamiento de Turismo Rural, contempladas en la Sección 4ª de la Ley 7/2001, del Principado de Asturias, responde a un proyecto unitario de planificación, gestión y explotación empresarial, se ubica en áreas geográficas homogéneas y se ajusta a las condiciones que para el mismo se establecen en la presente normativa. Responden a la modalidad definida en el artículo 45 de la Ley 7/2001.

Artículo 412.—CONDICIONES GENERALES.

1. En el Suelo no Urbanizable, los nuevos servicios hoteleros deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

3. Los servicios hoteleros de Nivel 2 deberán ser autorizados por la CUOTA y en ningún caso podrán alojarse en un único edificio.

4. En todos los casos, la actividad se alojará en edificios de uso exclusivo.

5. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determinen la reglamentación sectorial vigente.

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

7. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m<sup>2</sup> construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero. En su diseño deberá procurarse la integración en el entorno inmediato, pudiendo determinarse la obligatoriedad de firmes asfálticos o firmes blandos, de tipo adoquín jardinería, en función de las características más o menos rurales del área en que se desarrolle la actuación.

8. El Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

9. El desarrollo e implantación de la figura de Núcleo de turismo rural se considera uso autorizable siempre y cuando la actuación se realice sobre alguno de los Núcleos Rurales catalogados de este Plan General, o en alguna de las entidades de población definidas como Asentamientos Rurales en el anexo 5 de las mismas.

10. En tanto no se desarrollen reglamentariamente los contenidos de la Ley 7/2001 serán de aplicación, en lo que no contradigan a la Norma superior, las Ordenanzas contenidas en el Decreto 11/1987<sup>35</sup>, para el caso de establecimientos hoteleros; Decreto 60/1986<sup>36</sup>, para el caso de apartamentos turísticos, y Decreto 26/1991<sup>37</sup>, para el caso de Casas de Aldea.

<sup>35</sup> Decreto 11/1987, de 6 de febrero, por el que se aprueba la Ordenación y Clasificación de Establecimientos Hoteleros radicados en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 57, de 10 de marzo de 1987).

<sup>36</sup> Decreto 60/1986, de 30 de abril, sobre Ordenación de los Apartamentos Turísticos (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 149, de 27 de junio de 1986).

<sup>37</sup> Decreto 26/1991, de 20 de febrero, por el que se crea y regula la Modalidad de Alojamiento Turístico denominado Casa de Aldea en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 86, de 16 de abril de 1991).

11. Sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación, a los efectos de este Plan General la modalidad de alojamiento de Casas de Aldea se asimila al uso residencial, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

Artículo 413.—CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS.

1. Tendrán la consideración de apartamentos turísticos, tal y como se establece en el artículo 35 de la Ley 7/2001<sup>38</sup>, de Turismo del Principado de Asturias, aquellos edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación.

<sup>38</sup> Ley 7/2001 del Principado de Asturias, de 22 de junio, de Turismo (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 156, de julio de 2001).

2. En el Suelo no Urbanizable, tan sólo se podrá autorizar la modalidad de apartamentos en Bloque, definida en el artículo 36 de la Ley 7/2001, cuando se desarrolle en edificaciones singulares existentes y el número de éstos en la misma edificación no sobrepase las cuatro unidades.

3. Cuando se trate de la modalidad de conjuntos, tal y como se define en el citado artículo 36, deberá procurarse cierto fraccionamiento de la ordenación del volumen edificable, no basándose en la repetición de un módulo constructivo, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

SUBSECCION 7D. CAMPAMENTOS DE TURISMO.

Artículo 414.—DEFINICION.

1. Se consideran campamentos de turismo las instalaciones que se definen en el artículo 43 de la Ley 7/2001, del Principado de Asturias como el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.

Artículo 415.—CONDICIONES GENERALES.

1. Además de las determinaciones aquí establecidas, para la instalación de los campamentos de turismo se deberá atender a lo establecido en la Ley 7/2001, en su desarrollo reglamentario y en el Decreto 39/1991, por el que se aprueba la Ordenanza de Campamentos de Turismo<sup>39</sup>.

<sup>39</sup> Decreto 39/1991, de 4 de abril, por el que se aprueba la Ordenanza de los Campamentos de Turismo radicados en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 107, de 11 de mayo de 1991).

2. Los terrenos destinados a campamento de turismo deberán tener una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y máxima de 20.000 m<sup>2</sup>, en finca única o en varias colindantes.

3. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá de inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

4. El cambio de uso de los terrenos dedicados a campamento de turismo deberá suponer su reversión a la condición agraria original, sin que la presencia de viario, infraestructuras de abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento puedan generar derechos para la reclasificación, salvo en aquellos casos que lo prevean estas Normas. La reversión posibilitará el cese de la indivisibilidad de la propiedad.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

6. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas con carácter de requisito mínimo por el Decreto 39/1991 en función de la categoría del campamento. Los servicios de restaurante, cafetería y comercio minorista a que se refieren los artículos 28 y 29 del Decreto 39/1991 deberán dimensionarse para el servicio exclusivo de los campistas, considerándose prohibido el desarrollo de instalaciones que den servicio a la población local o a visitantes ajenos al campamento.

7. Entre la documentación exigible para la autorización se incluirá un Plan Especial que, además de las que se derivan de la normativa sectorial vigente, deberá recoger los contenidos siguientes:

- a) Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, tal y como establece el artículo 14 de la Ley 7/2001. En dicha EPIA deberá incluirse información detallada referida a la vegetación y cultivos existentes en el área de implantación, sobre plano de la misma escala que la del proyecto. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano ambiental competente deberá analizar cada concreta solicitud para determinar en su caso la sustitución del trámite de EPIA por el de EIA.
- b) Análisis de riesgos naturales.
- c) Análisis de la visibilidad de la explotación y medidas correctoras para la reducción del posible impacto visual.
- d) Análisis de accesibilidad que demuestre la inexistencia de impacto sobre la red de caminos vecinales existentes o sobre los núcleos que hayan de atravesarse para el acceso al campamento.

Artículo 416.—*CONDICIONES DE LOCALIZACION.*

1. La nueva implantación de campamentos de turismo se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable en el capítulo 4 de este título. No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 39/1991, no podrán establecerse campamentos de turismo:

- a) En terrenos situados sobre lechos o cauces secos, vegas de ríos susceptibles de ser inundados, así como aquéllos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
- b) En un radio inferior a 150 m. de los lugares de captación de agua para las poblaciones.
- c) En terrenos situados a menos de 500 m. de monumentos a conjuntos histórico artísticos declaradas legalmente o que se les haya incoado el expediente de declaración en la fecha de solicitud, y de los yacimientos arqueológicos.
- d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo preceptuado en el RAMINP.
- e) En general en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas mediante disposiciones legales o reglamentarias.
- f) En los terrenos sobre los que discurren líneas eléctricas de alta tensión.

2. Complementariamente a lo anterior se establece una distancia mínima de 200 m. a cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.

Artículo 417.—*CONDICIONES DE VIALES Y APARCAMIENTOS.*

1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua permanentes.

2. Las instalaciones deberán contar con viales de acceso que permitan el doble sentido de la circulación y de al menos 4,5 m. de anchura.

3. Dentro del ámbito de la parcela, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, considerando la capacidad máxima de la instalación. Dichos aparcamientos deberán resolverse mediante sistemas que reduzcan el impacto visual, tanto en el periodo de máxima afluencia de público como en los periodos de cese de la actividad. Para ello, el proyecto deberá contemplar la creación de pantallas vegetales, la modulación del estacionamiento mediante arbolado y setos vegetales y la creación de firmes escespedables, de tipo adoquín-jardinera y similares.

Artículo 418.—*CONDICIONES DE ZONIFICACION Y DISEÑO.*

1. Además de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y de la necesaria preservación de los valores naturales o urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio en el que se implanten, se establecen las siguientes condiciones de zonificación y diseño:

- a) En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de arbolado salvo con carácter excepcional y cuando afecte a escasas unidades.
- b) Todas las instalaciones que se desarrollen deberán dotarse de una zona de protección de 5 m. de anchura a lo largo de todo su perímetro que deberá servir para la instalación de arbolado o setos vegetales que reduzcan el impacto visual de la instalación, sin que pueda utilizarse la misma para la acampada, el desarrollo de instalaciones o la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación.
- c) En el área de acampada se exigirá la creación de un dosel arbóreo en una parte sustancial de la instalación que no computará como área verde, por ser utilizable para la acampada sin que ello suponga reducción de la capacidad. Igualmente se exigirá la modulación del área de acampada mediante plantación de setos vegetales.

Artículo 419.—*CARAVANAS.*

1. No se autorizarán campamentos de turismo en los que la superficie destinada a la instalación de caravanas supere el 50% de la del área de acampada. En las pla-

zas destinadas a dicho uso deberán reforzarse las medidas tendentes al ocultamiento de la instalación mediante arbolado.

2. Se considera prohibido el estacionamiento continuo de caravanas que se considerará actividad sujeta a las condiciones señaladas en estas Normas para los depósitos al aire libre o las relativas a las industrias, si se hace en local cerrado.

SECCION 8. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 420.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población en sus aspectos físicos, y no sociales como es el caso de las dotaciones.

2. A los efectos de estas Plan y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:

- a) Carreteras.
- b) Pistas y caminos vecinales.
- c) Tendidos aéreos.
- d) Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.
- e) Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.
- f) Infraestructuras hidráulicas.
- g) Actividades al servicio de las obras públicas.

Artículo 421.—*CARRETERAS.*

1. La apertura de nuevas vías de comunicación de tráfico rodado o el cambio de trazado de las existentes se someterá a EIA en los supuestos que se señala en el anexo I, grupo 6a, de la LIA. La creación de enlaces o la modificación de los trazados en longitudes inferiores a la señalada en dicho anexo se someterá en cambio a EPIA acorde a lo dispuesto en el PORN A.

2. El trazado o mejora de las vías de comunicación deberá procurar reducir en lo posible el movimiento de tierras, la posible afección a la escorrentía natural de los terrenos y las afecciones a masas arboladas, especialmente las autóctonas.

Cuando la naturaleza de los sustratos lo permita, los taludes deberán organizarse en bermas de altura inferior a los 2 m. y con pendientes inferiores a 45°. En cualquier caso, los taludes deberán ser adecuadamente revegetados preferentemente con especies de matorral en detrimento de las de césped.

3. Los proyectos que incluyan cambios de trazado o ampliación de los radios de las curvas deberán incluir igualmente las actuaciones para la mejor integración paisajística de los tramos que vayan a quedar en desuso, debiendo procederse a la demolición de los firmes, a la retirada de los elementos de seguridad vial en desuso y a la restauración y revegetación del área.

Artículo 422.—*PISTAS Y CAMINOS VECINALES.*

1. Las obras de apertura de nuevas pistas o caminos vecinales, con independencia de su posterior utilización, deberán superar el trámite de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental acorde con lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN A. Se exceptúan de ese supuesto las obras de apertura de caminos vecinales en el interior de los Núcleos Rurales.

2. Todos los proyectos que se ejecuten en el ámbito de aplicación de este Plan General, ya se trate de apertura de nuevas vías o de mejora de las existentes, deberán incorporar las medidas de restauración y reducción de impactos que se consideren más adecuadas, debiendo incluirse cuando menos: revegetación de taludes mediante hidrosiembra de especies herbáceas o siembra de especies de matorral y plantación de arbustos o árboles autóctonos al pie de los desmontes de mayor importancia. En la medida de lo posible, cuando sea necesaria la sujeción del talud, se evitará el uso de escolleras de pedraplén promoviéndose la aplicación de técnicas de bioingeniería.

3. Igualmente, cuando se tratara de modificaciones del trazado, deberán incluirse trabajos de restauración y revegetación de las cajas de aquellos tramos que hayan perdido su función.

4. Todas las obras deberán ejecutarse a través de proyectos elaborados por técnicos competentes y de acuerdo al Pliego de Condiciones Técnicas para la apertura de pistas forestales habitualmente utilizado por el Principado de Asturias.

5. Las obras de mejora de pistas existentes se tramitarán como nueva apertura cuando existan cambios de trazado en longitudes superiores a 250 m. o incluyan ampliaciones sustanciales del radio de las curvas, nuevos desmontes o cualesquiera otra actuación susceptible de producir impacto ambiental.

Artículo 423.—*TENDIDOS AEREOS.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano competente en materia de impacto Ambiental del Principado de Asturias deberá de analizar todos los proyectos de líneas eléctricas de longitud superior a 3 km., determinando en cada caso la obligatoriedad de tramitar EIA. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el PORN A y en la LIA:

- a) Se someterá a EPIA la nueva construcción de líneas de tensión nominal superior a 1 kV o el cambio sustancial en el trazado de las existentes.
- b) Se someterá a EIA la construcción o cambio de trazado de líneas de tensión nominal igual o superior a 220 kV y longitud superior a 15 km.

2. Los tendidos de líneas aéreas deberán de evitar en lo posible las categorías de suelo de mayor protección ambiental o los lugares donde sean esperables impactos sobre el paisaje.

3. En los Núcleos Rurales el Ayuntamiento podrá determinar la obligatoriedad del soterramiento de la instalación.

4. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados tras la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 422 de estas Normas.

#### Artículo 424.—*INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES RADIOELECTRICAS.*

1. Se consideran infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas los dispositivos reemisores de señales de TV, las estaciones base de telefonía móvil (EBTM), etc, conceptuadas como servicios de interés general y servicios públicos por Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2. Todas las instalaciones citadas deberán superar el trámite de EPIA que se regula en el epígrafe 7.2 del PORN. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados a la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 421 de estas Normas.

3. En tanto en cuanto no se apruebe una normativa sectorial específica, las solicitudes de autorización para la instalación de estaciones base de telefonía móvil (EBTM) se tramitarán según el contenido del Acuerdo de la CUOTA de fecha 6 de marzo de 2000, que entre otras establece las siguientes condiciones:

- a) Podrá autorizarse su instalación en precario, exigiendo la demolición de las instalaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, aceptándolo el operador autorizado e inscribiéndose dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (artículo 76 del Real Decreto 1093/1997).
- b) Aceptación de "mover" la ubicación de la instalación proyectada cuando en un radio de hasta 300 metros existan terrenos con calificación urbanística más adecuada o menos precisados de protección.
- c) La administración podrá exigir la compartición de emplazamientos e infraestructuras no sólo por razones de viabilidad técnica sino también de interés público o medioambientales en aplicación del artículo 16 de la citada Ley General de Telecomunicaciones.
- d) La estructura del mástil deberá realizarse preferentemente a base de chapa plegada galvanizada de sección troncocónica o similar. Excepcionalmente podrán emplearse torres de celosía, cuando por las especiales dificultades de acceso u otras circunstancias relevantes, no sea técnicamente posible o económicamente viable otra solución.

No podrá utilizarse cierre perimetral de malla o similar. Se obtendrá la seguridad de la instalación mediante solución que evite dicho cierre, pudiendo plantearse soluciones en celosía o similar que resulten coherentes con la solución adoptada para la caseta.

La caseta responderá en diseño al objeto al que sirve, debiendo guardar coherencia con la totalidad de la instalación. Cuando el suelo sea calificado de especial protección o integrado en un espacio protegido, deberán adoptarse soluciones constructivas tradicionales, tales como muros de piedra o estructuras propias de la zona.

El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. De la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en suelo no urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

#### Artículo 425.—*INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO.*

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento deberán atender además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la Ley 1/1994 sobre abastecimiento y saneamiento de aguas en el Principado de Asturias<sup>40</sup> y su Reglamento<sup>41</sup> de desarrollo.

<sup>40</sup> Ley 1/1994, de 21 de febrero, sobre abastecimiento de aguas y saneamiento en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 46, de 25 de febrero de 1994).

<sup>41</sup> Decreto 19/1998, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 1/1994, de 21 de febrero, de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas en el Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 102, de 5 mayo de 1998).

2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se consideran dotaciones conformes a estas Normas Urbanísticas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.

3. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 m. de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

4. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto en el TRLA, en Reglamento del Dominio Público Hidráulico<sup>42</sup> y en el Real Decreto 995/2000<sup>43</sup>. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Organo de Cuenca competente.

<sup>42</sup> Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (B.O.E. número 103, de 30 de abril de 1986).

<sup>43</sup> Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. número 147, de 20 de junio de 2000).

5. Deberán someterse a EIA todos los proyectos susceptibles de encuadrarse en el grupo 7 del anexo I de la LIA. Cuando los proyectos sean susceptibles de encuadrarse los supuestos contemplados en el anexo II de la misma deberá solicitarse pronunciamiento del órgano ambiental acerca de la necesidad de la tramitación del EIA. Por último, deberán someterse a EPIA aquellos otros que se encuadren en los supuestos recogidos en el epígrafe 7.2 del PORN.

#### Artículo 426.—*INFRAESTRUCTURAS HIDRAULICAS.*

1. Se consideran uso prohibido las grandes presas, tal y como se definen en el anexo 2 del Decreto 1131/1988, es decir, las que superen la altura de 15 m., entre la cota de la coronación y la de la superficie general de cimientos, o aquellas otras que superando los 10 m. tengan capacidad de embalsamiento superior a 100 m<sup>3</sup> o características excepcionales de los cimientos o cualquier otra circunstancia que permita calificar la obra como importante para la seguridad o economía pública. El resto de pequeñas presas o azudes deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN.

2. Las obras de defensa de márgenes se consideran prohibidas cuando tengan como único objeto la defensa de predios rústicos de uso agrario. En cualquier caso, deberá seguirse trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN y incluirse en el proyecto trabajos de revegetación de las escolleras o su sustitución por técnicas de bioingeniería.

#### Artículo 427.—*ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.*

1. Se considera así al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable capaz de acoger ese uso. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

### SECCION 9. VIVIENDA FAMILIAR

#### Artículo 428.—*DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se considerará vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma.

2. A los efectos de este Plan, en Suelo no Urbanizable se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- a) Vivienda unifamiliar. La situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- b) Vivienda multifamiliar o colectiva. Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes.

#### Artículo 429.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. Para la vivienda de nueva planta se establece una superficie máxima edificable de 250 m<sup>2</sup>, fijándose la altura máxima en 2 plantas o 7 m.

2. Sólo se autorizará la vivienda colectiva cuando sea el resultado de la división de edificaciones singulares existentes que cumplan el resto de las condiciones aquí especificadas y en un número máximo de 2 viviendas por edificación.

3. Además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas, Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensión, aislamientos, higiénico sanitarias, etc., exigidas por el Decreto 39/1998<sup>44</sup>.

<sup>44</sup> Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 164, de 16 de julio de 1998).

Las condiciones de separación reguladas para otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc., serán también exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

#### Artículo 430.—REFORMA DE VIVIENDAS EXISTENTES.

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación contraria a lo dispuesto en el artículo 455 de estas Normas.

2. Para la autorización deberá estarse a lo que para cada categoría de Suelo no Urbanizable se disponga.

#### Artículo 431.—AMPLIACION DE VIVIENDAS EXISTENTES.

1. Sin perjuicio de lo que se determine para cada categoría del Suelo No Urbanizable, las viviendas existentes que no se encuentren fuera de ordenación ni incumplan las distancias y retranqueos que determina la LODC podrán ser ampliadas hasta el límite de 250 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas, aun cuando la vinculación de suelo, si se exigiera, o la parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas Urbanísticas para las de nueva planta.

Las viviendas susceptibles de ampliación no podrán tener su origen en una infracción urbanística.

2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán de guardar las distancias y retranqueos señalados en la LODC. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3,5 m. para los cierres de parcela y de 5 m. para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.
- Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 439 de estas Normas.
- En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas que las de la vivienda existente.

#### Artículo 432.—CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE EDIFICACIONES CON OTRO USO.

1. El cambio de uso de las edificaciones tradicionales que actualmente no están destinadas al de vivienda podrá ser autorizado cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10% del existente.

2. Para la autorización deberá estarse a lo que para cada categoría de Suelo no Urbanizable se disponga.

#### Artículo 433.—EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA.

1. Se consideran auxiliares de la vivienda las construcciones complementarias destinadas al almacenaje de enseres domésticos y aparcamiento de vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m<sup>2</sup> de superficie construida, tener altura superior a 1 planta y 3 m., ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m.

3. En los Núcleos Rurales, excepcionalmente se podrán autorizar construcciones auxiliares destinadas a albergar vehículos que sin estar ubicadas en la misma parcela que la edificación principal, ni ajustarse a las condiciones antes señaladas, cumplan las determinaciones establecidas para dichos Núcleos.

### SECCION 10. USOS EXISTENTES

#### Artículo 434.—TRANSITORIEDAD DE LOS USOS EXISTENTES.

1. Las edificaciones, instalaciones y actividades preexistentes a la entrada en vigor de este Plan y que no contasen con licencia quedarán en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Si fuera necesario, para la legalización se exigirá la reforma de las mismas, de modo que llegue a encajar en las condiciones de la edificación que se deriven de estas Normas.

2. El resto de edificaciones, instalaciones, y actividades preexistentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan serlo por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el artículo 107 del TRSA, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización dentro de los límites fijados en estas Normas.

3. Para los usos ya existentes, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones. No por ello, se establece ningún tipo de legalización para los que no cumplan las condiciones fijadas referentes a las secuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancias, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

4. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras descritas para las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificables en ambos aspectos.

5. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera, etc., sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, debiendo cumplir el conjunto de la instalación las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

### Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación

#### Artículo 435.—DEFINICIONES.

1. En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este capítulo, se aplicarán los significados expresados en el título II de estas Normas Urbanísticas.

#### SECCION 1. INFRAESTRUCTURAS

#### Artículo 436.—AGUAS.

1. La autorización de viviendas o actividades de cualquier tipo requerirá con carácter previo la demostración, por medio de la documentación legal que en cada caso se requiera, de la disponibilidad de un caudal de aguas suficiente, sea procedente de red pública o privada existente o de manantial propio.

2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento y a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

3. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente, debiendo acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado del aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

4. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado siempre que se abastezcan a través de redes o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia de uso exclusivo.

#### Artículo 437.—SANEAMIENTO.

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea privado o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá ejecutarse cumpliendo las condiciones que sean de aplicación de las señaladas en los artículos 116 a 119 de estas Normas Urbanísticas.

2. Cuando el vertido sea de volumen inferior a 10 m<sup>3</sup>/día y no sea posible la conexión a redes públicas o privadas de saneamiento, podrá realizarse a través de fosa séptica que cumpla las condiciones señaladas en el artículo 119 de estas Normas.

3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración.

4. En cumplimiento de estas Normas Urbanísticas, los vertidos de aguas residuales preexistentes deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas municipales o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos, los programas y órdenes de ejecución se acomodarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

#### Artículo 438.—ENERGIA ELECTRICA.

1. Todas las edificaciones deberán disponer de suministro de energía eléctrica, excluyéndose únicamente las construcciones agrarias sin cerramiento en la totalidad de su perímetro: galpones y similares.

Artículo 439.—*VÍAS DE ACCESO.*

1. Las parcelas resultantes de una parcelación deberán contar con un frente mínimo a vía pública de 10 m. Las fincas existentes deberán contar con acceso rodado desde vía pública sin poder establecer ningún tipo de servidumbre a estos efectos.

2. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado<sup>1</sup> (LODC).

<sup>1</sup> Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 13, de 17 de enero de 1987).

SECCION 2. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 440.—*MOVIMIENTO DE TIERRAS.*

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva pueden ser de tres tipos:

- Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso en los artículos 367 y siguientes de estas Normas.
- Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo no Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

2. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además deberán respetar las siguientes condiciones:

- Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.
- Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.
- Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

Artículo 441.—*CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS.*

1. Los cerramientos de fincas edificadas deberán realizarse de acuerdo con la regulación que se expone en este artículo. Cuando se trate de fincas no edificadas serán de aplicación, además, las disposiciones que se recogen en el artículo 442 de estas Normas.

2. Se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, delimitando un espacio alrededor de las edificaciones análogo al de la corrada tradicional, que no tiene por qué coincidir con el límite de la parcela completa, y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se situará a no más de 15 m. de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1,5 m. sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.
- Se realizará con mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior, o con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente, del lado contrario a la edificación, con seto vivo, para lo cual, deberá retranquearse respecto del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella.
- Por encima de la altura de 1,5 m. puede completarse con verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso, hasta una altura máxima de 2,2 m. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando el cierre separe de un camino o vía pública, o cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 1,2 m.

Esta altura máxima se establece, además, en las carreteras comarcales y locales cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.

4. Cuando la edificación se encuentre en un Núcleo Rural puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute con los mismos materiales que componen la fachada de la edificación principal, no precisándose en este caso la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

5. Los nuevos cierres que se realicen frente a vías públicas deberán de guardar necesariamente las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley<sup>2</sup> y el Reglamento de Carreteras<sup>3</sup> y la LODC, así como:

<sup>2</sup> Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (B.O.E. número 182, de 30 de julio de 1988).

<sup>3</sup> Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (B.O.E. número 228, de 23 de septiembre de 1994).

a) En caminos, la mayor entre 3,5 m. al eje de la vía o 0,5 m. al borde de la banda pavimentada.

b) Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m. de radio.

6. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el artículo 486 de estas Normas.

7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir podrá autorizarse en tramos del cierre general de una finca, que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

8. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales ya que los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

9. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m. y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos a 3 m. del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aun cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Artículo 442.—*CERRAMIENTOS DE FINCAS NO EDIFICADAS.*

1. En las fincas no edificadas se cumplirán las condiciones de cerramiento que sean de aplicación del artículo 441 de estas Normas, con las particularidades siguientes:

- Los nuevos cerramientos deberán respetar las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y realizarse con alambre, empalizada, especies vegetales o mampostería de piedra natural de texturas y tonos adecuadas a lo tradicional en la zona.
- En fincas de extensión inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, sólo se podrán realizar nuevos cerramientos mediante empalizada o alambre.
- Los nuevos cerramientos no podrán ser en ningún caso de altura superior a 1,2 m., excepto en el caso de utilización de especies vegetales arbóreas o arbustivas, setos vivos.

SECCION 3. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICION Y ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES

SUBSECCION 3A. GENERALIDADES.

Artículo 443.—*CONDICIONES GENERALES.*

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en el título I de estas Normas Urbanísticas.

2. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el medio rural, quedando las pertenecientes a los Núcleos Rurales, sujetas, además, a las condiciones específicas que para ellas se establezcan en el capítulo 4 de este título.

Artículo 444.—*EDIFICACION TRADICIONAL.*

1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de



1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Artículo 445.—*TIPOLOGIAS DE LA EDIFICACION.*

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en los dos grupos siguientes:

- a) Exentas. Se consideran así las que se encuentran aisladas en el interior de su parcela sin contacto alguno con las de las propiedades colindantes.
- b) Agrupadas. Que pueden ser pareadas, cuando tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación situada en distinta parcela, siendo exentas en el resto de su perímetro; y en hilera cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a las edificaciones contiguas.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí, o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre parcelas colindantes previo pacto entre los propietarios afectados.

3. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por el Derecho Civil.

4. Atendiendo al uso a que se destinan se diferencian dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- a) Las de uso residencial y otros usos compatibles con él. No se limita al uso de vivienda familiar, definida en el capítulo 2 de este título, ya que de hecho, deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.
- b) Las destinadas a la instalación de usos incompatibles con el residencial, es decir, las utilizadas para las actividades agrarias e industriales en general.

5. Tanto en el interior de los Núcleos Rurales como en los Asentamientos Rurales las edificaciones permitidas por esta Normas Urbanísticas, de uso residencial y otros usos compatibles con él se ajustarán a las siguientes tipologías:

- a) Entre medianeras, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejan el espacio necesario para la nueva edificación.
- b) Pareada. Si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación. Podrán construirse simultáneamente viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo previo entre los propietarios.
- c) Exenta o aislada, según ha quedado definida anteriormente.

Artículo 446.—*CONDICIONES DE LOCALIZACION.*

1. Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas Urbanísticas, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

Artículo 447.—*ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.*

1. En todas las categorías de Suelo no Urbanizable se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:

- a) Edificación de uso residencial: 2 plantas o 6 m. No obstante podrá alcanzarse los 7 metros cuando en el proyecto quede demostrada la adaptación de la edificación al medio y su correspondencia con las edificaciones colindantes.
- b) Edificación de agraria, ganadera o industrial: 1 planta y 4 m.
- c) Resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta y 3 m.

Dicha altura se considera, en todos los casos, medida tal y como se determina en el título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 448.—*CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.*

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas, debiendo estarse además a lo dispuesto en el Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994<sup>4</sup>.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse.

Artículo 449.—*HORREOS, PANERAS, CABAZOS Y OTROS GRANEROS TRADICIONALES.*

1. Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por la Consejería de Educación y Cultura cualquier actuación sobre los mismos.

2. Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la disposición transitoria de la Ley 1/2001.

3. Los de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral, hasta en tanto no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación de los Catálogos Urbanísticos de Protección que incluyan los elementos de interés etnográfico del concejo.

4. En el resto de los casos, los hórreos, paneras, cabazos y otros graneros tradicionales se consideran así mismo edificaciones auxiliares protegidas, por lo cual, sin perjuicio del resto de protecciones vigentes regirán las que se expresan a continuación:

- a) Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia, pudiendo autorizarse sólo la rehabilitación con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales de la zona.
- b) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos, en hórreos y paneras, ni entre pies, en cabazos. En este último caso, se prohíbe además el revoco de los muros de mampostería que conforman pies y penales.
- c) Cuando se trate de graneros tradicionales de singular valor cultural por su tipología o localización, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización para la sustitución del cerramiento de barrote vertical por cerramiento de fábrica.
- d) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta, especialmente cuando se trate de hórreos de techumbre vegetal, que deberán conservar tal carácter. En la rehabilitación de hórreos, paneras o cabazos con cubierta de losa de pizarra deberá de mantenerse la irregularidad y rusticidad del material de cubierta, prohibiéndose el uso de losa de dimensiones regulares y especialmente de los modelos comerciales hexagonales y en pico de pala.
- e) Cuando sea imprescindible el traslado de cualquiera de esos elementos será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización.
- f) No se autorizará la instalación de hórreos, paneras ni cabazos en parcelas carentes de una edificación principal.
- g) Se prohíbe la utilización de cualquiera de esas construcciones como vivienda familiar.

SUBSECCION 3B. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 450.—*CRITERIOS GENERALES.*

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

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de las características antes citadas y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para su contemplación, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

2. Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este capítulo, exigen, para su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 451.—*COMPOSICION.*

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el artículo anterior, las edificaciones en el Suelo no Urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones por vivienda que imiten la tradicional construcción de hórreos, paneras o cabazos.

<sup>4</sup> Acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en su sesión de 13 de abril de 1994, relativo a los Aspectos Urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 109, de 13 de mayo de 1994).

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

Artículo 452.—*PARAMENTOS EXTERIORES.*

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

2. No se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales terrosos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional, no admitiéndose los chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, ni la ejecución con dicho aparejo de zócalo, recercos, impostas, cadenas esquineras, o cualquier otro elemento compositivo de fachada.

4. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Las dimensiones de los huecos se ajustarán a una composición vertical de los mismos, con la excepción de los vanos de acceso de vehículos a garajes, de forma que domine la proporción del macizo frente al hueco, renunciando a la creación de grandes vanos y escaparates, debiéndose prescindir igualmente de elementos de reclamo, rótulos y similares que por sus dimensiones y diseño resulten extraños a la tipología del núcleo.

6. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate, no admitiéndose los barnices brillantes. No son admisibles las particiones ficticias en los vidrios en las carpinterías. La opacidad de las mismas deberá resolverse con persianas del mismo material y color que el resto de la carpintería o con contraventanas al interior. Se evitará en todo caso el empleo de persianas de PVC y de las contraventanas al exterior.

7. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc., se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. Las fachadas y cubiertas visibles desde el viario o zonas libres públicas recibirán el mismo tratamiento en que la edificación principal.

9. En rehabilitaciones, se evitará el picado de revocos cuya finalidad sea dejar reunteada la fábrica de mampostería, salvo que se acredite la existencia histórica de ese acabado en el inmueble.

Artículo 453.—*CUBIERTAS.*

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas. La cubrición de las edificaciones se realizará con faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. El canto de los aleros no superará los 15 cm. de espesor.

2. Como material de cubrición, en las edificaciones de vivienda o auxiliares de ésta, se utilizará la pizarra según la práctica tradicional. No se autoriza el empleo del PVC en canalones y bajantes.

3. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1,50 m. y su altura no será superior a 1,20 m., medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 m. y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.

4. Cuando la planta bajo-cubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m<sup>2</sup>, salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cubrición los lucernarios podrá realizarse con materiales traslúcidos o transparentes no coloreados.

5. La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.

Artículo 454.—*PUBLICIDAD.*

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse

tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.

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

4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 455.—*REHABILITACIONES Y REFORMAS.*

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas etc, integrándose adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas Urbanísticas.

2. Si la actuación supone la ampliación de un edificio principal, de carácter tradicional, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
- Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color del existente.
- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, etc., deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 456.—*EDIFICACIONES AGRARIAS, GANADERAS O INDUSTRIALES.*

1. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

- Altura máxima de 1 planta y 4 m., medida tal y como se determina en el título II de estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de los elementos técnicos propios de la actividad.
- Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m., debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.
- La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, pudiendo emplear además de los materiales anteriormente señalados, fibrocementos coloreados cuya entonación mantenga el color tradicional de la losa de pizarra de la zona.
- Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.

**Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de suelo**

**SECCION 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION**

Artículo 457.—*DEFINICION.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo<sup>1</sup> (TRLSA), el Suelo no Urbanizable de Especial Protección está formado por aquellas zonas cuyos excepcionales valores naturales (fauna, flora o equilibrio ecológico), paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de un alto grado de protección. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Especial Protección.

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

En concordancia con lo anterior, se incluyen en esta categoría, la de máxima protección en el ámbito del Plan, aquellas áreas merecedoras de protección ambiental, por sus valores naturales o paisajísticos.

2. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.P1) está formado por las áreas cartografiadas con la trama P1 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este Plan.

Artículo 458.—*USOS PERMITIDOS.*

1. En el SNU.P1 se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos todos ellos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales que no requieran edificación de ningún tipo, tal y como se definen ambas en los artículos 339 y 346 de estas Normas.

Actividades forestales:

- b) Las nuevas repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en los artículos 358 y 359 de estas Normas.
- c) Las nuevas repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies alóctonas, en las condiciones que se señalan en los artículos 358 y 359 de estas Normas.

En el SNU.P1, las repoblaciones productivas con especies alóctonas deberán incluir la repoblación con especies autóctonas de un 20% de la superficie del área de nuevas plantaciones. El Ayuntamiento podrá determinar el área en que debe realizarse la repoblación con especies autóctonas, que se dirigirá preferentemente a zonas de vaguada, de fuerte pendiente o en torno al viario existente.

- d) Los cambios de cultivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 360 de estas Normas y sólo cuando supongan la transformación de masas de especies alóctonas en masas de especies autóctonas.

No se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter, ni la transformación de terrenos forestales, arbolados o desarbolados, en agrícolas tal y como se define ésta en el artículo 363 de estas Normas.

No obstante, se permite mantener el cultivo actualmente existente aun cuando éste no se acomode a lo dispuesto en estas Normas.

- e) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurran otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.

Actividades extractivas:

- f) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el artículo 367 de estas Normas. A pesar de su consideración como uso permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales justificadas.

Infraestructuras:

- g) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes en las condiciones que se señalan en el artículo 422 de estas Normas.

Artículo 459.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. En el SNU.P1 se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades forestales:

- a) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el artículo 366 de estas Normas.

Actividades extractivas:

- b) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el artículo 367 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 373 de las mismas, deberá tramitarse previamente Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental conforme al procedimiento previsto en el epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias<sup>2</sup> (PORN).

<sup>2</sup> Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias. (B.O.E. número 256, de 2 de julio de 1994).

Actividades industriales:

- c) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el artículo 387 de estas Normas.

Equipamientos:

- d) Las áreas recreativas definidas en el artículo 399 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el artículo 400 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.
- e) Los vertederos de tierras, áridos y escombros de obra definidos en el artículo 404 de estas Normas, exclusivamente cuando el vertido pueda suponer la restauración de áreas ambientalmente degradadas: canteras abandonadas y espacios similares.

Infraestructuras:

- f) La apertura de nuevas pistas y caminos carreteros en las condiciones que se señalan en el artículo 422 de estas Normas.
- g) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el artículo 424 de estas Normas.

Artículo 460.—*USOS PROHIBIDOS.*

1. En el SNU.P1 se consideran usos prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

SECCION 2. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES

Artículo 461.—*DEFINICION.*

1. En esta categoría se incluyen los terrenos aquellos terrenos que deben preservarse del desarrollo urbanístico, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano.

2. Se clasifican también como Suelo no Urbanizable de Interés los terrenos situados alrededor de los Núcleos Rurales cuya preservación del proceso urbanizador se ha considerado conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales.

Artículo 462.—*NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL.*

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta categoría de suelo, los usos preferentes serán aquéllos que no vayan en menoscabo de la capacidad productiva del suelo.

2. En las áreas o polígonos donde se haya efectuado una concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

Artículo 463.—*CLASIFICACION.*

1. A los efectos del presente Plan General, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable de Interés.

- a) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 1 (SNU.I1).
- b) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 2 (SNU.I2).
- c) Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3).

SUBSECCION 2A. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRARIO. TIPO 1.

Artículo 464.—*DEFINICION.*

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 1 (SNU.I1) está formado por las áreas cartografiadas con la trama II en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este Plan General.

Artículo 465.—*USOS PERMITIDOS.*

1. En el SNU.I1 se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas que se definen en el artículo 339 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el artículo 346 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el artículo 349 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

Actividades forestales:

- d) Los cambios de cultivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 360 de estas Normas y sólo cuando supongan la transformación de masas de especies alóctonas en masas de especies autóctonas.

No se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.

Tampoco se permitirán repoblaciones de ningún tipo que supongan la transformación de suelo agrícola en suelo forestal

No obstante, se permite mantener el cultivo existente aun cuando éste no se acomode a lo dispuesto en estas Normas.

- e) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 363 de estas Normas y cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha.
- f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando se entienda que la masa puede cumplir funciones de cortavientos beneficiosas para tierras agrarias o áreas habitadas situadas en el área costera o concurran otras razones ambientales que se justifican debidamente.

Actividades extractivas:

- g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el artículo 367 de estas Normas. A pesar de su consideración como uso permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Equipamientos:

- h) Las áreas recreativas definidas en el artículo 399 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el artículo 400 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

- i) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes, en las condiciones que se señalan en el artículo 422 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- j) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el artículo 430 de estas Normas.
- k) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de viviendas preexistentes y en las condiciones que se señalan en el artículo 433 de estas Normas.

Artículo 466.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. En el SNU.II se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas que se definen en el artículo 339 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- b) Las edificaciones al servicio de los cultivos bajo cubierta y viveros que se definen en el artículo 339 de estas Normas cuando superen los 150 m<sup>2</sup> de superficie.
- c) Las edificaciones al servicio de las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el artículo 346 de estas Normas cuando superen los 150 m<sup>2</sup> de superficie.
- d) Las actividades de ganadería intensiva que se definen en el artículo 346 de estas Normas y las edificaciones vinculadas a las mismas con independencia de su superficie.
- e) Las concentraciones parcelarias.
- f) Las actividades de acuicultura en estanques artificiales, en las condiciones que se señalan en el artículo 354 de estas Normas.

Actividades forestales:

- g) La roturación de terrenos forestales no arbolados, para su transformación en uso agrícola de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 363 de estas Normas y cuando la superficie de actuación sea superior a 3 ha.

Actividades industriales:

- h) Las industrias definidas en el artículo 376 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones preexistentes.
- i) Las industrias definidas en el artículo 376 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta con independencia de su superficie. En este caso se requerirá una ocupación máxima del 20% de la parcela.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 378 de estas Normas, se exceptúan los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola que en ningún caso podrán rebasar los 150 m<sup>2</sup> edificados cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

- j) Los depósitos al aire libre en las condiciones que se señalan en el artículo 380 de estas Normas.

- k) Las industrias transformadoras definidas en el artículo 381 de estas Normas, cuando por razón de su naturaleza no puedan situarse en Suelo Urbano o Urbanizable. En este caso se requerirá la redacción de Plan Especial.

Equipamientos:

- l) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el artículo 395 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable, debiendo tramitarse en ese caso Plan Especial.

- ll) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el artículo 398 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recurso existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Núcleos Rurales o los Suelos Urbanos y Urbanizables.

- m) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el artículo 399 de estas Normas.

- n) Los equipamientos especiales definidos en el artículo 401 de estas Normas.

Servicios:

- ñ) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el artículo 409 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes vinculadas a los Asentamientos Rurales que se definen en el anexo 5 de estas Normas.

- o) Los servicios hoteleros de niveles 1 y 2, y núcleos de turismo rural que se definen en el artículo 411 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes vinculadas a los Asentamientos Rurales que se definen en el anexo 5.

- p) Los campamentos de turismo con las condiciones que se señalan en los artículos 414 y siguientes de estas Normas.

Infraestructuras:

- q) La apertura o cambio de trazado de Carreteras pertenecientes a la Red Regional, Comarcal o Local, en las condiciones que se determinan en el artículo 421 de estas Normas.

- r) La apertura de pistas y caminos carreteros, en las condiciones que se determinan en el artículo 422 de estas Normas.

- s) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el artículo 423 de estas Normas.

- t) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el artículo 425 de estas Normas.

- u) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el artículo 426 de estas Normas.

- w) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el artículo 427 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- x) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el artículo 431 de estas Normas.

- y) La vivienda familiar de nueva planta, cuando se sitúe en alguna de las entidades de población definidas como Asentamientos Rurales en el anexo 5 de estas Normas.

Dicha vivienda deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 429 y 492 de estas Normas y no distar más de 25 m. de las viviendas que actualmente componen el Asentamiento.

- z) El cambio de uso a vivienda de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 432 de estas Normas y sólo cuando se sitúen en alguna de las entidades de población definidas como Asentamientos Rurales en el anexo 5 de las mismas.

Artículo 467.—*USOS PROHIBIDOS.*

1. En el SNU.II se consideran usos prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas Urbanísticas.

SUBSECCION 2B. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRARIO. TIPO 2.

Artículo 468.—*DEFINICION.*

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 2 (SNU.I2) está formado por

las áreas cartografiadas con la trama I2 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este Plan General.

Artículo 469.—*USOS PERMITIDOS.*

1. En el SNU.I2 se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas que se definen en el artículo 339 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a la vivienda agraria y no distar de ésta más de 25 m.
- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el artículo 346 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a la vivienda agraria y no distar de ésta más de 25 m.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el artículo 349 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

Actividades forestales:

- d) Las repoblaciones de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los artículos 358 y 359 de estas Normas.
- e) Los cambios de cultivo en las condiciones que se señalan en el artículo 360 de estas Normas, prohibiéndose exclusivamente los que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- f) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 363 de estas Normas y cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha.
- g) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

- h) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el artículo 367 de estas Normas. A pesar de su consideración como uso permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Equipamientos:

- i) Las áreas recreativas definidas en el artículo 399 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el artículo 400 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

- j) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes, en las condiciones que se señalan en el artículo 422 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- k) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el artículo 430 de estas Normas.
- l) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de viviendas preexistentes y en las condiciones que se señalan en el artículo 433 de estas Normas.

Artículo 470.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. En el SNU.I2 se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas que se definen en el artículo 339 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a la vivienda agraria y no distar de ésta más de 25 m.
- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el artículo 346 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a la vivienda agraria y no distar de ésta más de 25 m.
- c) Las actividades de acuicultura en estanques artificiales, en las condiciones que se señalan en el artículo 354 de estas Normas.

Actividades forestales:

- d) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 363 de estas Normas y cuando la superficie de actuación sea superior a 3 ha.

Actividades extractivas:

- e) Las actividades extractivas definidas como canteras, aprovechamientos de aguas minerales y termales y minas en el artículo 367 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 373 de las mismas, deberá tramitarse previamente Evaluación de Impacto Ambiental.

Actividades industriales:

- f) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el artículo 376 de estas Normas cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas y no requieran para su desarrollo superficies superiores a 150 m<sup>2</sup>.

Equipamientos:

- g) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el artículo 395 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable, debiendo tramitarse en ese caso Plan Especial.

- h) Todos los equipamientos especiales definidos en el artículo 401 de estas Normas.

Servicios:

- i) Los campamentos de turismo con las condiciones que se señalan en los artículos 414 y siguientes de estas Normas.

Infraestructuras:

- j) La apertura o cambio de trazado de Carreteras pertenecientes a la Red Regional, Comarcal o Local, en las condiciones que se determinan en el artículo 421 de estas Normas.
- k) La apertura de pistas y caminos carreteros, en las condiciones que se determinan en el artículo 422 de estas Normas.
- l) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el artículo 423 de estas Normas.
- m) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el artículo 425 de estas Normas.
- n) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el artículo 426 de estas Normas.
- o) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el artículo 427 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- p) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el artículo 431 de estas Normas y exclusivamente cuando la vivienda se sitúe en alguna de las entidades de población definidas como Asentamientos Rurales en el anexo 5 de estas Normas.

Artículo 471.—*USOS PROHIBIDOS.*

1. En el SNU.I2 se consideran usos prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

SUBSECCION 2C. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL.

Artículo 472.—*DEFINICION.*

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I3 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este Plan General.

Artículo 473.—*USOS PERMITIDOS.*

1. En el SNU.I3 se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales que no requieran edificación de ningún tipo, tal y como se definen ambas en los artículos 339 y 346 de estas Normas.
- b) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el artículo 349 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

## Actividades forestales:

- c) Las repoblaciones de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los artículos 358 y 359 de estas Normas.
- d) Los cambios de cultivo en las condiciones que se señalan en el artículo 360 de estas Normas, prohibiéndose exclusivamente los que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- e) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 354 de estas Normas, sólo cuando se trate de terrenos desarbolados y la superficie afectada sea inferior a 3 ha.
- f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

## Actividades extractivas:

- g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el artículo 367 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

## Equipamientos:

- h) Las áreas recreativas definidas en el artículo 399 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el artículo 400 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

## Infraestructuras:

- i) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes en las condiciones que se señalan en el artículo 422 de estas Normas.

Artículo 474.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. En el SNU.I3 se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

## Actividades agrarias:

- a) Las actividades de acuicultura en estanques artificiales en las condiciones que se determinan en el artículo 354 de estas Normas. No obstante, no podrán localizarse en el ámbito previsto para la declaración como Paisaje Protegido de las Sierras de Carondio y Valledor.

## Actividades forestales:

- b) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el artículo 366 de estas Normas.

## Actividades extractivas:

- c) Las actividades extractivas definidas como canteras, aprovechamientos de aguas minerales y termales y minas en el artículo 367 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 373 de las mismas, deberá tramitarse previamente EIA. No obstante, no podrán localizarse en el ámbito previsto en para la declaración del Paisaje Protegido de las Sierras de Carondio y Valledor.

## Actividades industriales:

- d) Las minicentrales y los parques eólicos con las condiciones que se señalan en los artículos 387 y 388 a 391 de estas Normas. Las primeras no podrán localizarse en el ámbito previsto para la declaración del Paisaje Protegido de las Sierras de Carondio y Valledor.

## Infraestructuras:

- e) La apertura o cambio de trazado de Carreteras pertenecientes a la Red Regional, Comarcal o Local, en las condiciones que se determinan en el artículo 421 de estas Normas.
- f) La apertura de pistas y caminos carreteros, en las condiciones que se determinan en el artículo 422 de estas Normas.
- g) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el artículo 423 de estas Normas.
- h) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el artículo 424 de estas Normas.
- i) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el artículo 425 de estas Normas.
- j) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el artículo 426 de estas Normas.

- k) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el artículo 427 de estas Normas.

Artículo 475.—*USOS PROHIBIDOS.*

1. En el SNU.I3 se consideran usos prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

## SECCION 3. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 476.—*DEFINICION.*

1. El Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF) está formado por las áreas cartografiadas con la trama IF en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de este Plan General. Se consideran incluidos, independientemente de la trama con que estén cartografiados:

- a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define ésta en el artículo 9 de la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias<sup>3</sup> (LODC).
- b) La faja de 3.3 + U/100 m. a cada lado de los conductores externos de las líneas de alta tensión existentes en el concejo, siendo U la tensión compuesta en kV y considerándose líneas de alta tensión las así definidas en el artículo 1 del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias número 13, de 17 de enero de 1987).

<sup>4</sup> Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (B.O.E. número 311, de 27 de diciembre de 1968; correcciones en B.O.E. número 58, de 8 de marzo de 1969).

- c) La zona de servidumbre de las canalizaciones subterráneas de gas, medida como una faja de 10 m. de anchura a cada lado de la mediana de la canalización.

Artículo 477.—*VIAS PUBLICAS.*

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ella se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, cuando intervengan varios de ellos, en la forma fijada en la LODC.

2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la LODC y las presentes Normas.

3. La línea de edificación se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 m. en carreteras regionales, de 10 m. en carreteras comarcales y de 8 m. en locales.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la LODC.

5. Los cierres en la zona de dominio público se podrán autorizar en los casos siguientes:

- a) Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 m. de altura y a partir de su borde exterior.
- b) No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sitúe a una distancia mínima de 1 m. respecto de la arista exterior de la explanación.

Artículo 478.—*INFRAESTRUCTURAS EOLICAS.*

1. El Suelo no Urbanizable de Infraestructuras, calificado de ese modo por la presencia de instalaciones para el aprovechamiento eólico, incluye una franja de servidumbre de 100 m. a cada lado de la alineación de aerogeneradores.

2. En dicho área no serán permisibles más que los aprovechamientos ganaderos y agrarios tradicionales en régimen extensivo. Cualquier tipo de repoblación forestal que vaya más allá de la restauración del terreno mediante siembras o plantaciones de matas de pequeño porte y cualquier edificación o construcción que no se vincule a la propia instalación energética se consideran actividades prohibidas. Con carácter general se considerará de aplicación el régimen de usos definido en la Directriz 29 y siguientes de las Directrices Sectoriales de Ordenación del Territorio para el Aprovechamiento de la Energía Eólica, incluye en la modificación del artículo 390.

Artículo 479.—*LINEAS ELECTRICAS DE ALTA TENSION.*

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las

servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión y la Ley 54/1997<sup>5</sup>, del Sector Eléctrico.

<sup>5</sup> Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. número 285, de 28 de noviembre de 1997).

2. Tal y como se establece en el artículo 58 de la Ley 54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento en las siguientes circunstancias:

- Bosque, árboles y masas de arbolado:  $1.5+U/1.000$  m., con un mínimo de 2 m.
- Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos accesibles a personas:  $3.3+U/1.000$  m., con un mínimo 5 m.
- Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos no accesibles a personas:  $3.3+U/150$  m., con un mínimo 4 m.

Siendo U, en todos los casos, la tensión compuesta en kV.

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales.

5. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en aquéllos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.

6. Se evitará la instalación de postes de líneas eléctricas en las proximidades de lugares donde se presuma la existencia de restos arqueológicos, y de aquellos de interés paisajístico.

#### Artículo 480.—*ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO.*

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran dotaciones conformes a este Plan General, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente, mientras se encuentren en servicio.

2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m. de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

### SECCION 4. NUCLEO RURAL

#### Artículo 481.—*DEFINICION.*

1. A los efectos de este Plan General y en su ámbito de aplicación, se considera Núcleo Rural (NR) aquel área de Suelo no Urbanizable en la que se asienta una entidad de población habitada que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, no es susceptible de ser considerada como urbana.

Comprende tanto la zona consolidada, es decir, la compuesta por el conjunto de las parcelas edificadas y aquéllas que, sin estarlo, constituyen intersticios de suelo libre rodeado por las referidas parcelas, como el suelo destinado a atender la posible demanda y favorecer la concentración de la misma dentro o lo más próxima posible a los núcleos consolidados existentes, acogiendo las nuevas construcciones.

2. El Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural está formado por las áreas cartografiadas con la trama NR en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable (escala 1:5.000) que forman parte de la documentación gráfica integrante de este Plan General. La delimitación de todos ellos aparece reflejada a escala 1:2.500 en el anexo 6 de estas Normas.

3. La delimitación de nuevos núcleos se realizará de acuerdo con el artículo 8 de la LEUMR, mediante normas complementarias o procediéndose a la plasmación gráfica (escala 1:5.000) y delimitación del núcleo existente, que una vez aprobada por el Ayuntamiento se someterá al trámite de información pública y posterior informe de la CUOTA antes de su incorporación al Plan General.

#### Artículo 482.—*ASENTAMIENTOS RURALES.*

1. Se consideran Asentamientos Rurales exclusivamente las entidades de población no delimitadas como Núcleo Rural que figuran listadas en el anexo 5 de estas Normas. En ellas serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 492 de estas Normas.

2. Si se produjera un aumento notorio de la actividad edificatoria, se podrá proceder a la delimitación de la entidad y su calificación como Núcleo Rural, para lo que se deberá aplicar el trámite dispuesto para la modificación del Plan General conforme a lo establecido en el artículo 101 del TRLSA y en el artículo 5 de esta normativa urbanística.

### SUBSECCION 4A. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION EN NUCLEOS RURALES.

#### Artículo 483.—*PARCELA MINIMA EDIFICABLE.*

1. En el ámbito del Núcleo Rural se autorizará la construcción sobre cualquier finca existente que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor del Plan General y cuyas dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en éstas.

#### Artículo 484.—*PARCELACIONES.*

1. Las parcelas no edificadas podrán dividirse para la posterior edificación en parcelas de superficie igual o superior a 1.200 m<sup>2</sup>.

2. Las parcelas con una vivienda edificada en su interior podrán dividirse o segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 600 m<sup>2</sup>. A la edificación existente se le vinculará una parcela con superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>.

3. No se podrán autorizar divisiones que den lugar a un número superior a 3 viviendas sobre la misma finca matriz.

4. Las parcelas resultantes de una división o segregación deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m.

5. Las fincas incluidas parcialmente en un Núcleo Rural podrán segregarse según la delimitación de éste. La porción o sector de las mismas incluido en el ámbito del Núcleo Rural será edificable con independencia de su superficie, debiendo el resto situado fuera del núcleo cumplir la condición de unidad mínima de cultivo o agruparse en el mismo acto, a una finca colindante, cumpliendo la resultante la superficie mínima establecida como unidad mínima de cultivo.

6. La parcelación requerirá la tramitación de un Proyecto de Parcelación con arreglo a lo establecido en el artículo 50 de estas Normas y se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos.

#### Artículo 485.—*AGRUPACIONES.*

1. Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación.

#### Artículo 486.—*UBICACION DE LA EDIFICACION.*

1. Las nuevas edificaciones deberán situarse dentro de la banda definida por el cerramiento exterior de la parcela y una línea paralela a éste situada a 40 m., debiendo respetar en cualquier caso las servidumbres consolidadas.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3 de la Ley 13/1986 de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, en los Núcleos Rurales así delimitados en este Plan, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m. en Carreteras Regionales.

3. Así mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.1 de la citada Ley 13/1986, en los Núcleos Rurales así delimitados en este Plan, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m. en las carreteras Regionales y Comarcales y de 8 m. en las Locales, medidos respecto de la arista exterior de la calzada.

4. Excepcionalmente, cuando en el ámbito de un Núcleo Rural exista una alineación consolidada por edificaciones existentes frente a una vía de titularidad regional, el Ayuntamiento promoverá las acciones necesarias para que las nuevas edificaciones y la reforma o ampliación de las existentes puedan ajustarse a dicha alineación, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, conforme a lo establecido en el párrafo primero del artículo 12.4 de la citada Ley 13/1986. Cuando se trate de un frente a una carretera de titularidad municipal, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del citado artículo 12.4, el Ayuntamiento, garantizando las condiciones anteriormente señaladas y con el informe favorable de la CUOTA podrá autorizar menores distancias de las señaladas en el apartado anterior.

#### Artículo 487.—*SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA.*

1. En edificaciones destinadas al uso de vivienda no se fija una ocupación máxima, debiendo estarse en cuanto a la superficie edificable a lo dispuesto en el artículo 429 de estas Normas.

2. Cuando usos distintos del de vivienda se ubiquen en la misma edificación que ésta, por resultar compatibles con ella, no se establece otra limitación que la del tamaño máximo establecido para dichos usos.

3. Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del de vivienda, la ocupación máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes será del 50% sobre la superficie de la parcela neta.

#### Artículo 488.—*CONDICIONES DE COMPOSICION, ESTETICAS, DE URBANIZACION, ETC.*

1. La edificación se ajustará a las tipologías señaladas en el artículo 445 de estas Normas, siendo además de aplicación las condiciones señaladas en el capítulo 3 del presente título V.

SUBSECCION 4B. CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN NUCLEOS RURALES

Artículo 489.—*USOS PERMITIDOS.*

1. En el NR se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas que se definen en el artículo 339 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el artículo 346 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando no supere los 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

Actividades industriales:

- c) Todas las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el artículo 376 de estas Normas, cuando el desarrollo de la actividad no requiera superficies edificadas superiores a los 150 m<sup>2</sup>. Se exceptúan exclusivamente los talleres de reparación de vehículos que tendrán carácter de Uso Prohibido sea cual fuere su superficie.

Equipamientos:

- d) Las áreas recreativas definidas en el artículo 399 de estas Normas y la urbanización de pequeños espacios de uso público.

Infraestructuras:

- e) Los trabajos de apertura y mejora de viario y caminos vecinales, en las condiciones que se señalan en el artículo 422 de estas Normas.

Servicios:

- f) Los servicios comerciales que se definen en el artículo 407 de estas Normas.
- g) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el artículo 409 de estas Normas.
- h) Los servicios hoteleros de nivel 1 definidos en el artículo 411 de estas Normas.

Vivienda familiar:

- i) La ampliación y reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en los artículos 431 y 430 de estas Normas.
- j) La vivienda familiar de nueva planta en las condiciones que se determinan en los artículos 428 y siguientes de estas Normas y la edificación auxiliar, en las condiciones que se señalan en el artículo 433 de las mismas.

Artículo 490.—*USOS AUTORIZABLES.*

1. En el NR se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el capítulo 2 del título V de estas Normas:

Equipamientos:

- a) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el artículo 395 de estas Normas.
- b) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el artículo 398 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recurso existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

Servicios:

- c) Los servicios hoteleros de niveles 2 y los núcleos de turismo rural definidos en el artículo 411 de estas Normas.
- d) Los apartamentos turísticos con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 412 de estas Normas.

Artículo 491.—*USOS PROHIBIDOS.*

1. En el NR se consideran usos prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

SUBSECCION 4C. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 492.—*CONDICIONES DE EDIFICACION.*

1. Parcela edificable: Se considerará edificable cualquier parcela en la que la edificación proyectada se sitúe a una distancia no superior a 15 m. respecto de otra existente, precisando autorización previa de la CUOTA.

2. Parcelaciones y agrupaciones: Solamente se permitirá la división o segregación de parcelas con una vivienda edificada en su interior.

La división no producirá más de 2 parcelas de superficie igual o superior a 600 m<sup>2</sup> con independencia de la superficie de la finca matriz u original. A la edificación existente se le vinculará una parcela de superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>.

La parcelación se basará en la red viaria pública existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios.

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para el cumplimiento de las condiciones anteriormente establecidas.

3. Superficie edificada máxima: En edificaciones destinadas al uso de vivienda no se fija una ocupación máxima, debiendo estarse en cuanto a la superficie edificable a lo dispuesto en el artículo 429 de estas Normas.

Para el resto de los usos posible se aplicarán las condiciones específicas de cada uno de ellos, establecidas en estas Normas.

4. Condiciones de composición, estéticas, de urbanización, tipologías, etc.: Serán de aplicación las señaladas en el capítulo 3 del presente título V.