Ayuntamiento de
Grandas de Salime

TEXTO REFUNDIDO

DILIGENCIA

Que se extiende para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan General de Ordenación de **Grandas de Salime,** ratificado por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA con fecha **6 de abril de 2006,** en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de dicha Comisión Ejecutiva de **30 de septiembre de 2005.**

Integran el Texto Refundido debidamente diligenciado:

- Memoria justificativa, 101 Pags. debidamente selladas.
- Normativa, 133 Pags. debidamente selladas.
- Anexo, 101 Pags. debidamente selladas en las que se recogen:

1.- Elementos Protegidos
2.- Fichas Unidades de Actuaciones en Suelo Urbano.
3.- Fichas de Sectores en Suelo Urbanizable.
4.- Especies forestales autóctonas.
5.- Relación de Núcleos y asentamientos Rurales.
6.- Delimitación de Núcleos Rurales.
7.- Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

Planos debidamente sellados y diligenciados:

- 2 Planos de Estructura Territorial, 17 Planos de Clasificación del Suelo, 1 de Suelo Urbano y Urbanizable, 2 de Calificación del Suelo y 1 de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Oviedo, 25 de mayo de 2006
El Secretario de la CUOTA

Samuel Fernández Miranda

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS
CUOTA

Normas urbanísticas

Plan General de Ordenación del concejo de

GRANDAS DE SALIME

FEBRERO 2006

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

Pedro de Pedre
de Castro natural
hizo el puente de Salime
la iglesia i el hospital
i la catedral de Lugo
á donde se fue a enterrar

Abril año de 1113

Inscripción que según la leyenda figuraba oculta en una de las losas de la bóveda del antiguo puente de Salime. Nunca se pudo verificar

redactor:

T.A.U
NORIEGA S.L.

dirección:
ángel noriega vázquez, arquitecto

equipo redactor:
ángel noriega vázquez, arquitecto
arturo colina vuelta, geógrafo
tomás lobo del corro, biólogo

delineación:
covadonga loza lópez

GOBIERNO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

Índice abreviado

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS 3
Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación ____ 3
Sección 2. Vigencia, revisión y modificación ____ 4
Sección 3. Efectos de la aprobación ____ 5
Sección 4. Documentación e interpretación ____ 6

CAPÍTULO 2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL TERRITORIO 11
Sección 1. Estructura urbanística general ____ 11
Sección 2. Sistemas Generales ____ 12
Sección 3. Sistemas Locales ____ 14

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 17
Sección 1. Organos actuantes ____ 17
Sección 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución ____ 17
Sección 3. Ámbito, contenido y tramitación de Planes y Proyectos ____ 19
Sección 4. Evaluación de Impacto ____ 20

CAPÍTULO 4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO 23
Sección 1. Disposiciones generales ____ 23
Sección 2. Licencias urbanísticas ____ 24
Sección 3. Concesión de licencias ____ 29
Sección 4. Transmisión, modificación, caducidad y anulación de licencias ____ 32
Sección 5. Órdenes de ejecución y suspensión ____ 34
Sección 6. Información urbanística ____ 34
Sección 7. Usos y edificaciones fuera de ordenación ____ 37

CAPÍTULO 5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS 39
Sección 1. Deberes de uso y conservación ____ 40
Sección 2. Control del deber de conservación ____ 42

Sección 3. Estado ruinoso de las edificaciones 45

CAPÍTULO 6. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 47

Sección 1. Normas generales 47
Sección 2. Normas para la protección urbanística de bienes inmuebles 51
Sección 3. Declaración de ruina y derribo de inmuebles catalogados 60

TÍTULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 63

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN 65

Sección 1. Sistema viario 65
Sección 2. Abastecimiento de aguas 67
Sección 3. Vertidos y saneamiento 69
Sección 4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado 72
Sección 5. Plantaciones 73
Sección 6. Basuras 74

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 75

Sección 1. Definiciones y condiciones generales de aprovechamiento 75
Sección 2. Condiciones higiénicas, de seguridad y de calidad ambiental 80
Sección 3. Condiciones generales de composición y estéticas 82
Sección 4. Tratamiento de solares y parcelas 87

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO 89

Sección 1. Usos del suelo 89
Sección 2. Uso de vivienda 90
Sección 3. Uso comercial 91
Sección 4. Uso de oficinas 94
Sección 5. Uso de garaje-aparcamiento 96
Sección 6. Uso de industria 99
Sección 7. Uso de servicios hoteleros 101
Sección 8. Uso socio-cultural y de espectáculos 103
Sección 9. Uso de reunión y recreo 104
Sección 10. Uso educativo 104
Sección 11. Uso deportivo 105
Sección 12. Uso sanitario-asistencial 106
Sección 13. Uso religioso 107

TÍTULO III. SUELO URBANO 109

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN, GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 111

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

Sección 1. Definicion y régimen jurídico 111
Sección 2. Gestión del Suelo Urbano 112
Sección 3. Desarrollo del planeamiento 116
Sección 4. Ejecución del planeamiento 117

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA 121
Sección 1. Generalidades 121
Sección 2. Interés Ambiental (IA) 122
Sección 3. Ordenación según esquema (SE) 123
Sección 4. Edificación según alineaciones (SA) 127
Sección 5. Conservación de la ordenación actual (CO) 131
Sección 6. Residencial exento (RX) 132
Sección 7. Residencial unifamiliar (RU) 136
Sección 8. Industria (I) 140
Sección 9. Equipamientos y servicios (EQ) 142
Sección 10. Espacios libres (EL) 145

TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE 149

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN, GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 151
Sección 1. Ámbito de aplicación y régimen jurídico 151
Sección 2. Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable 152
Sección 3. Desarrollo del Plan en el Suelo Urbanizable no Sectorizado 157
Sección 4. Condiciones para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada 158

TÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE 161

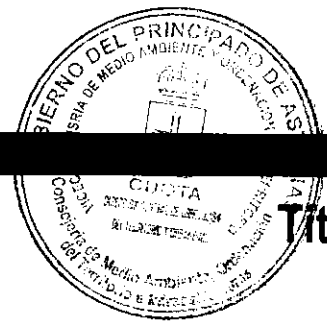
CAPITULO 1. RÉGIMEN, GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO 163
Sección 1. Régimen jurídico 163
Sección 2. Régimen de usos 165
Sección 3. Desarrollo y gestión 166

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO 171
Sección 1. Disposiciones de carácter general 171
Sección 2. Actividades agrarias 172
Sección 3. Actividades forestales 182
Sección 4. Actividades extractivas 188
Sección 5. Actividades industriales 192
Sección 6. Equipamientos 202
Sección 7. Servicios 207
Sección 8. Infraestructuras 214

Sección 9. Vivienda familiar 219
Sección 10. Usos existentes 221

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 223
Sección 1. Infraestructuras 223
Sección 2. Tratamiento de las parcelas 225
Sección 3. Condiciones generales, de composición y estéticas de las edificaciones 228

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO 237
Sección 1. Suelo no Urbanizable de Especial Protección 237
Sección 2. Suelo no Urbanizable de Interés 240
Sección 3. Suelo no Urbanizable de Infraestructuras 250
Sección 4. Núcleo Rural 253



Título I

Título I. Disposiciones Generales

Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos
Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio
Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento
Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo
Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios
Capítulo 6. Normas para la protección del Patrimonio Cultural

Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos

SECCIÓN 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

❑ ARTÍCULO 1. NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente planeamiento tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación, 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*[1] (**TRLSA**).

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

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

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. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
Consejería de Medio Ambiente, del Territorio e Infraestructuras

SECCIÓN 2. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

❑ 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. REVISIÓN

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. MODIFICACIÓN

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. SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

SECCIÓN 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

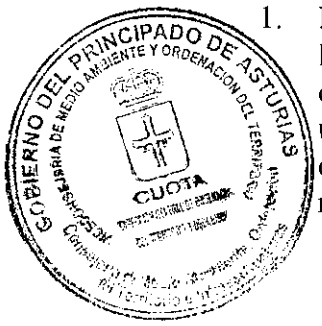
❒ ARTÍCULO 7. EJECUTIVIDAD

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

❒ ARTÍCULO 8. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 33 de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*[2] **(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.
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.

SECCIÓN 4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

❒ ARTÍCULO 10. DOCUMENTACIÓN

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

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

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 INTERPRETACIÓN

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 especifico 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. TERMINOLOGÍA 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	Boletín Oficial del Principado de Asturias.
CNAE	Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (BOE núm. 306, de 22 de diciembre de 1992).
CUOTA	Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.
EIA	Evaluación de Impacto Ambiental.
EPIA	Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.
LIA	Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2001).
LOADR	Ley del Principado de Asturias 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural (BOPA núm. 193, de 21 de agosto; correcciones en BOPA núm. 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).
LODC	Ley del Principado de Asturias 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras (BOPA núm. 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOPA núm. 13, de 17 de enero de 1987).
LPC	Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural (BOPA núm. 75, de 30 de marzo de 2001).
LRJ.PAC	Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE núm. 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (BOE núm. 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en BOE núm. 16, de 19 de enero de 1999).
LRSV	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 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 (BOPA núm. 152, de 2 de julio de 1994).
RAMINP	Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

Peligrosas (BOE núm. 292, de 7 de diciembre; correcciones en BOE núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

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

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

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

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

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

SNU Suelo no Urbanizable.

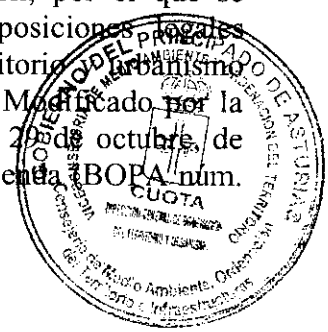
SSGG Sistemas Generales.

SSLL Sistemas Locales.

SU Suelo Urbano.

SUR Suelo Urbanizable.

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 (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).



Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio

SECCIÓN 1. ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL

☐ ARTÍCULO 14. DEFINICIÓN

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. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*[1] (**LRSV**) y 112 del *Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo* (**TRLSA**), este Plan General de Ordenación clasifica el territorio del concejo de Grandas de Salime en las siguientes Clases de Suelo:

    a) Suelo Urbano (**SU**)

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

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

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

b) Suelo Urbanizable (**SUR**)
c) Suelo no Urbanizable (**SNU**)

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.

SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES

❒ ARTÍCULO 17. DEFINICIÓN

1. Son Sistemas Generales (**SSGG**) aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico en el ámbito del Plan de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y sus funciones y siendo en definitiva de interés general para todo el conjunto ordenado.
2. Los SSGG definidos por el Plan se señalan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el *Plano de Estructura Territorial* de este Plan.
3. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 59 del TRLSA, los SSGG se clasifican como sigue:

a) Sistema General de Comunicaciones.
b) Sistema General de Zonas Verdes.
b) Sistema General de Equipamientos.
c) Sistema General de Servicios Urbanos.

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA

SUBSECCIÓN 2A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

❒ ARTÍCULO 18. DEFINICIÓN

1. El Sistema General de Comunicaciones comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de las personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de éste con el exterior.
2. Está formado por los elementos que se relacionan a continuación, a su paso por el concejo. Todos ellos se señalan en el *Plano de Estructura Territorial* de este Plan.

a) La carretera de la Red Regional AS-12 (*Navia-Grandas de Salime*)

b) La carretera de la Red Regional AS-14 (*Grandas de Salime-Puente del Infierno*).

c) La carretera de la Red Comarcal AS-28 (*Grandas de Salime-Alto del Acebo*).

d) La carretera de la Red Local de Segundo Orden AS-34 (*Berducedo – Villarpedre*)

e) La carretera de la Red Local de Segundo Orden GS-1 (*Carretera del Embalse de Grandas de Salime*).

f) 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 sitos 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*[3] y su *Reglamento*[4] y en la *Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado*[5].

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

SUBSECCIÓN 2B. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

❒ ARTÍCULO 20. DEFINICIÓN

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).

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA

[3] Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988).

[4] Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE núm. 228, de 23 de septiembre de 1994).

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

SUBSECCIÓN 2C. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

❒ ARTÍCULO 22. DEFINICIÓN

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).

SUBSECCIÓN 2D. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

❒ ARTÍCULO 24. DEFINICIÓN

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.

SECCIÓN 3. SISTEMAS LOCALES

❒ ARTÍCULO 26. DEFINICIÓN

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:

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA

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

SUBSECCIÓN 3A. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

❒ ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN

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

❒ ARTÍCULO 28. NORMATIVA APLICABLE

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

SUBSECCIÓN 3B. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

❒ ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN

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.

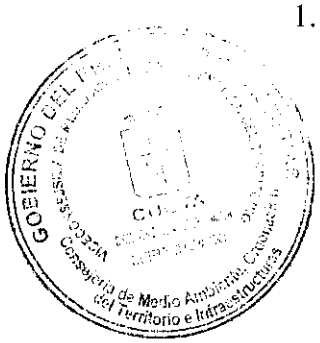
SUBSECCIÓN 3C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

❑ ARTÍCULO 31. DEFINICIÓN

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

SECCIÓN 1. ORGANOS ACTUANTES

❒ ARTÍCULO 33. DESARROLLO Y EJECUCIÓN 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 señalen.

SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

❒ ARTÍCULO 34. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

1. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, previstas en este 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*[1] (**TRLSA**) y demás legislación del suelo vigente:

   a) En ***Suelo Urbano***:

[1] 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 (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

- 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.

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
VICECONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras

❒ 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*[2] y el Artículo 75 del TRLSA.

SECCIÓN 3. ÁMBITO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS

❒ ARTÍCULO 37. ÁMBITO

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

❒ ARTÍCULO 38. REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán modificar los límites de los Sectores y Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este 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

[2] Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE núm. 80, de 3 de abril de 1985; correcciones en BOE núm. 139, de 11 de junio de 1985).

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*[3] (**RP**) y el *Reglamento de Gestión Urbanística*[4] (**RGU**) que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo del Principado de Asturias.

❑ ARTÍCULO 40. TRAMITACIÓN

1. Los planes y proyectos referidos en el Artículo anterior, seguirán para su tramitación, las especificaciones del Título III del 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.

SECCIÓN 4. EVALUACIÓN 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

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CUOTA

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

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

cualquier otra actividad comprendida en el Anexo I de la *Ley 6/2001 de Impacto Ambiental*[5] (**LIA**) o posteriores que lo sustituyan.

En el caso de proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en alguno de los epígrafes recogidos en el Anexo II de la LIA, el órgano competente para la autorización recabará en cada caso concreto pronunciamiento del órgano competente en materia de impacto ambiental acerca de la necesidad de tramitación de EIA, decisión que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2 de la LIA debe ser motivada, pública y ajustada a los criterios establecidos en el Anexo III de la misma. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones contenidas den 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, *RDL 1302/1986*[6] y *RD 1131/1988*[7].

☐ 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*[8], se considera Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (**EPIA**) el conjunto de estudios y análisis encaminados a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado de actividades que de acuerdo a la legislación vigente no requieran de tramitación de EIA.
2. En cuanto a los contenidos de los Estudios Preliminares de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación, se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente al respecto: Artículos 10 a 12 de la *Ley 5/1991* y epígrafe 7.2 del *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias*[9] (**PORNA**).
3. Deberán sujetarse al procedimiento de EPIA todos los proyectos, públicos o privados, comprendidos en el listado que recoge el epígrafe 7.2 del PORNA 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

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

[6] Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 155, de 30 de junio de 1986).

[7] 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 (BOE núm. 239, de 5 de octubre de 1988).

[8] Ley 5/1991, de 5 de abril, de Protección de los Espacios Naturales del Principado de Asturias (BOPA núm. 87, de 17 de abril de 1988).

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

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS CUOTA

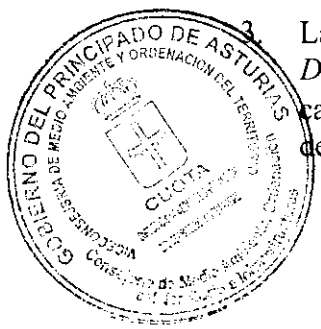
Anexo II de la misma y requerirlo expresamente el órgano ambiental competente o por requerirlo la normativa sectorial que les sea de aplicación.

❒ ARTÍCULO 44. CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO 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 PORNA.
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 € 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*[10] 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.



[10] Decreto 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio de Asturias (BOPA núm. 45, de 23 de febrero de 1991).

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

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

☐ ARTÍCULO 46. COMPETENCIA MUNICIPAL

1. Dentro de límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde al Ayuntamiento de 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*[1] (**TRLSA**) y posteriores desarrollos reglamentarios.

☐ ARTÍCULO 47. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

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

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

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COPIA

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

❒ ARTÍCULO 48. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística los actos que se señalan en el Artículo 228 del 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, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones contenidas en el Título VII del TRLSA.

SECCIÓN 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

❒ ARTÍCULO 49. CLASES DE LICENCIA

1. Las licencias urbanísticas podrán ser:
   a) De parcelación.
   b) De obras de edificación.
   c) De obras de urbanización.
   d) De actividades e instalaciones.
   e) De ocupación y apertura.

❒ ARTÍCULO 50. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, considerándose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.
2. Las Licencias de Parcelación Urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
   a) ***Memoria justificativa*** de las razones de la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones del presente Plan General sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose de hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que este Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
   b) ***Planos de estado actual***, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario actual del Catastro de Urbana o Rústica, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA

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 URBANIZACIÓN

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

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

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

❒ ARTÍCULO 52. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de las obras, de conformidad con la

normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado.

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

    a) Estado parcelario real.
    b) En el caso de Unidades de Actuación, estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos fijados para su desarrollo.
    c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
    d) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
    e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
    f) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor 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*[2] (**RAMINP**).

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

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

❒ ARTÍCULO 55. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y APERTURA

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

    a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras, en los edificios en que sea necesario, por haberse producido cambios en la configuración

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

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COPIA

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 concurriesen 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.

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
CUOTA
Consejería de Medio Ambiente, Planificación y Ordenación del Territorio

SECCIÓN 3. CONCESIÓN DE LICENCIAS

❒ ARTÍCULO 56. LIMITACIONES A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

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

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

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

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

❒ ARTÍCULO 57. OBTENCIÓN DE LICENCIAS

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento definido por el Artículo 9 del *Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales*[5] (**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

---

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

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

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

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

industriales menores y apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de sólo un mes computado de idéntica forma.

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

3. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de la documentación exigible de acuerdo al Artículo 229 del 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. AUTORIZACIÓN PREVIA DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. En el Suelo no Urbanizable, para solicitar la autorización previa al otorgamiento de la licencia municipal a que alude el punto 3 del Artículo 56 de estas Normas 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. CONCESIÓN DE LICENCIAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Si transcurrieron los plazos fijados para el pronunciamiento sobre la solicitud de licencia, con la prórroga en el caso a que hubiera lugar, sin que se hubiera notificado resolución expresa, el peticionario podrá denunciar la mora a la

CUOTA y si en el plazo de un mes no se le notifica acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, estableciéndose a ese régimen general las excepciones que se detallan a continuación:

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.

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

❒ ARTÍCULO 60. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS

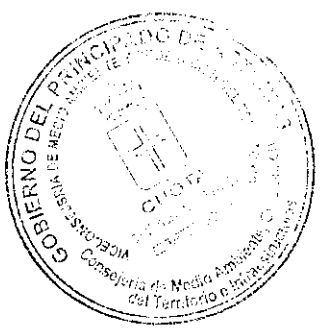
1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos,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

❒ ARTÍCULO 61. MODIFICACIÓN DE LICENCIAS

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

❒ ARTÍCULO 62. CADUCIDAD DE LICENCIAS

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



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 período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso

al que se alude al tratar del silencio administrativo en el Artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.

❑ ARTÍCULO 63. ANULACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Título VII de la *Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común*[6] (**LRJ.PAC**), referido a revisión de los actos en vía administrativa, las licencias de obras podrán ser revocadas cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifique. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las causas que determinaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión de la licencia.
2. Las licencias otorgadas erróneamente podrán ser anuladas y restituidas las cosas a su ser y estado primitivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 16.2 del RCL.
3. Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obra en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que a los efectos se fijen.
4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se 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 EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE ÉSTAS

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio que continúe el oportuno expediente sancionador.
2. En el supuesto de las obras abusivas contempladas en el último párrafo del Artículo 63 de estas Normas 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

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

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.

SECCIÓN 5. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

❒ ARTÍCULO 65. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

1. Mediante las Órdenes de Ejecución y Suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las Órdenes de Ejecución y Suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Además, se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las Órdenes de Suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma; proceder subsidiariamente a su retirada caso de no hacerlo el interesado, o precintarla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

SECCIÓN 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

❒ ARTÍCULO 66. PUBLICIDAD

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 21 del 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 autentificadas 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 acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

❑ ARTÍCULO 67. CERTIFICADO URBANÍSTICO

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del 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 concurran los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

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

☐ ARTÍCULO 68. CÉDULA URBANÍSTICA

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del TRLSA, el Ayuntamiento de Grandas de Salime procurará, mediante Ordenanza, la creación de un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran 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.

SECCIÓN 7. USOS Y EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

❑ 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 Art. 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

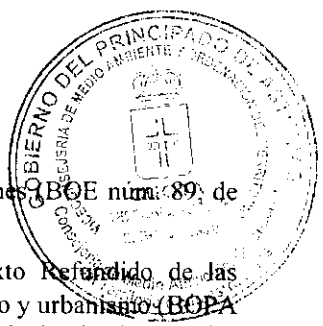
❑ ARTÍCULO 68 TER. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

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 réguimen 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*[1] (**LRSV**) y 117 del *Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo*[2] (**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.
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.



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

[2] 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 (BOPA núm. 97, de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

SECCIÓN 1. DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN

❒ ARTÍCULO 70. DEBERES DE USO

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 19 de la LRSV y 142 del 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 CONSERVACIÓN

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

   a) Las obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

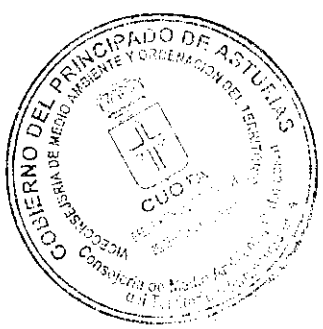
   b) Las obras que devuelvan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

❒ ARTÍCULO 72. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

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

   a) ***En urbanizaciones***:

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



instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

b) ***En edificaciones***:

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

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

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

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

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

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

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

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

❒ ARTÍCULO 73. CONSERVACIÓN DE SOLARES Y USO PROVISIONAL DE LOS MISMOS

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

   a) ***Vallado***: Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cerramiento adecuado de fábrica de

ladrillo o muro de bloque de hormigón, revestido por su cara exterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

❒ ARTÍCULO 74. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. La vigilancia y el control del deber de conservar corresponden al Ayuntamiento de 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 al 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. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

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*[3].
    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

[3] Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).

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. Aún 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 adecentamiento u ornato e higiene.

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

❒ ARTÍCULO 76. ACCIÓN SUSTITUTORIA POR EL AYUNTAMIENTO

1. De acuerdo al Artículo 301 del *Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992*[4] (**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.

[4] 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 (BOE núm. 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*[5], que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

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

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

SECCIÓN 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

☐ ARTÍCULO 77. DECLARACIÓN DE RUINA

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

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

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. RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN 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 establecida 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. RUÍNA 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

SECCIÓN 1. NORMAS GENERALES

☐ ARTÍCULO 80. DEFINICIÓN

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

   Explícitamente 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 sí estos elementos aparecieran en una demolición o

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

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 INTERÉS 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. PROTECCIÓN PREVENTIVA DE BIENES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Las bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

2. Asimismo, conforme a lo dispuesto en la citada Disposición Transitoria Tercera de la LPC y mientras no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación del *Catálogo Urbanístico* de protección, se someten a protección preventiva, quedando acogidos al régimen de Protección Integral, tal y como se regula en los Artículos 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 HISTÓRICO-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. TRAMITACIÓN

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

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

   Según 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 TÉCNICO

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 ARQUEOLÓGICOS

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

SECCIÓN 2. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE BIENES INMUEBLES

SUBSECCIÓN 2A. TIPOS POSIBLES DE OBRAS

❒ ARTÍCULO 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

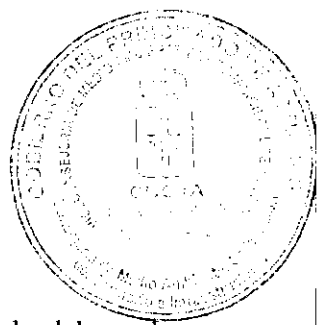
    d) De rehabilitación

    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.

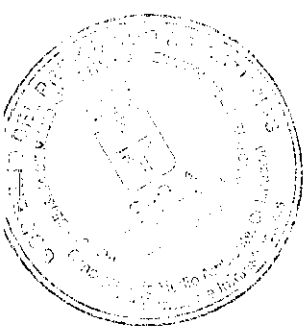
❒ ARTÍCULO 86. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

1. Son obras de consolidación las que dentro del deber de conservación de los propietarios, tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo la distribución interior y sin alterar, como en el caso anterior, el resto de sus características formales y funcionales.
2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el Artículo anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimentación, etc.

❒ ARTÍCULO 87. OBRAS DE RESTAURACIÓN

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

❒ ARTÍCULO 88. OBRAS DE REHABILITACIÓN



1. Son obras de rehabilitación las necesarias para la mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el elemento catalogado o una parte de él a los usos a que se destine, manteniendo en todo caso las características estructurales, envolvente exterior y demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.
2. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones como cambios de distribución interior en las partes no estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, adecuación de usos bajo cubierta actuales, modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachadas, apertura de patios interiores y huecos de escalera que no afecten a

la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores, siempre que no altere las características que motivaron la protección del edificio.

❒ ARTÍCULO 89. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

1. Son obras de reestructuración las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos, es decir, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.
2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, de localización de los elementos de comunicación vertical u horizontal, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de 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 AMPLIACIÓN

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

❒ ARTÍCULO 91. OBRAS DE DEMOLICIÓN

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 RECONSTRUCCIÓN

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.

SUBSECCIÓN 2B. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

❑ ARTÍCULO 93. DEFINICIÓN

1. A los efectos de este Plan General, se diferencian tres ámbitos de protección:
    a) Protección de zonas o áreas arqueológicas.
    b) Protección de parcelas.
    c) Protección de elementos.
2. La relación de cada uno de ellos figura en el Anexo 1 de este Plan.

❑ ARTÍCULO 94. PROTECCIÓN DE ZONAS O NÚCLEOS

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 1.
2. La existencia de yacimientos arqueológicos, aún cuando sea presunta, determinará la aplicación del régimen de protección preventiva aplicable a

los bienes incluidos en el *Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias*, tal y como éste se desarrolla en Capítulo III del Título II de la LPC.

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

❒ ARTÍCULO 95. PROTECCIÓN DE PARCELAS

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

2. A los efectos de este Plan General, se establecen dos Grados o Categorías de Protección:

   a) ***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.

   b) ***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. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

1. A los efectos de este Plan General, se establecen tres Grados o Categorías de Protección:

   a) ***Protección integral (Grado 1)***.
   b) ***Protección parcial (Grado 2)***.
   c) ***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.

SUBSECCIÓN 2C. GRADO 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

❒ ARTÍCULO 97. DEFINICIÓN

1. En esta categoría o grado se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento del patrimonio edificado. Con carácter general se aplicará este grado sobre los siguientes bienes:
    a) Los monumentos y agrupaciones declarados *Bienes de Interés Cultural* o con expediente de declaración incoado.
    b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, declarados *Bienes de Interés Cultural* o que tengan expediente de declaración incoado.
    c) Espacios públicos que constituyan ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
    d) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.
    e) Molinos hidráulicos e ingenios similares, incluyendo la maquinaria.
2. Así mismo, se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 1 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*[2] en lo relativo a los *Bienes de Interés Cultural*, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia.

   En consecuencia, se permiten solamente con carácter general y preferente, sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración y por lo tanto las de Consolidación y Mantenimiento, en los términos anteriormente definidos en estas Normas, con prohibición expresa de todas las demás. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.
2. Excepcionalmente se permitirán pequeñas actuaciones de rehabilitación, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el

[2] Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155, de 29 de junio de 1985).

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*[3] (**RAMINP**).

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

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

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

SUBSECCIÓN 2D. GRADO 2. PROTECCIÓN PARCIAL

❑ ARTÍCULO 100. DEFINICIÓN

1. Este Grado se aplica sobre aquellos elementos, edificios y agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, 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 1 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[4] **(RAMINP)**.

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

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

SUBSECCIÓN 2E. GRADO 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

❑ ARTÍCULO 103. DEFINICIÓN

1. En este Grado se incluyen:

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

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

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

2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 1 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.

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

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

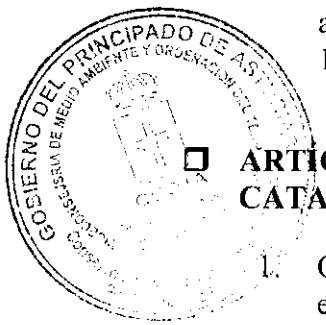
❒ ARTÍCULO 105. USOS

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.

SECCIÓN 3. DECLARACIÓN DE RUINA Y DERRIBO DE INMUEBLES CATALOGADOS

❒ ARTÍCULO 106. DECLARACIÓN DE RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS

1. Conforme a lo establecido en el Artículo 34 de la LPC, a los bienes inmuebles integrantes del *Patrimonio Cultural de Asturias*, protegidos singularmente o formando conjunto, únicamente se les podrán aplicar la declaración legal de ruina en los siguientes supuestos:
    a) Situación de ruina física irrecuperable.
    b) Coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta por ciento del valor actual de reposición del inmueble, excluido el valor del terreno. La valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad. En su caso, se aplicarán los coeficientes de valoración que se consideren justificados en razón de la existencia del interés que dio lugar a su declaración como *Bien de Interés Cultural* o a su inclusión en *el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias*.
2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán igualmente aplicables a lo elementos señalados como de Protección Integral (Grado 1) en el Anexo 1 de este Plan.



❒ ARTÍCULO 107. DERRIBO Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

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

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

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