

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	10
CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN	10
Art. 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL	10
Art. 1.2. VIGENCIA DEL PLAN.....	10
Art. 1.3. REVISION DEL PLAN.....	10
Art. 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN	11
Art. 1.5. REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES.....	12
Art. 1.6. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN	12
SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN	12
Art. 1.7. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.....	12
Art. 1.8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	13
SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DEL PLAN	13
Art. 1.9. MODOS DE GESTIÓN.....	13
Art. 1.10. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA.....	14
Art. 1.11 EJECUCIÓN POR POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN	14
Art. 1.12. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	14
Art. 1.13. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.....	15
Art. 1.14. DECLARACIÓN ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN.....	16
Art. 1.15. REPARCELACIÓN.....	16
SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN.....	17
Art. 1.16 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN.....	17
SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION	17
Art. 1.17. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS.....	17
Art. 1.18. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR	18
SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION.....	18
Art. 1.19 DEFINICIÓN.....	18
Art. 1.20. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	19
Art. 1.21. DERRIBOS.....	19
Art. 1.22. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	20
SECCIÓN SEXTA. TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION	20
Art. 1.23. LICENCIAS URBANÍSTICAS. PROCEDIMIENTO	20
SECCIÓN SÉPTIMA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	20
Art. 1.24. SUELO URBANO. DEFINICIÓN.....	20
Art. 1.25. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	21
Art. 1.26. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES	21
Art. 1.27. SUELO NO URBANIZABLE	22
Art. 1.28. SUELO URBANIZABLE	22
Art. 1.29. LEY DE COSTAS.....	23
TÍTULO II. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE.....	24
Art. 2.1. ORDENACION SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACION POR LEGISLACION SECTORIAL	24
Art. 2.2. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL.....	24
Art. 2.3. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	24
Art. 2.4. AGUAS RESIDUALES	25
Art. 2.5. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	26
Art. 2.6. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	27
Art. 2.7. RUIDOS Y VIBRACIONES.....	27
Art. 2.8. MOVIMIENTOS DE TIERRA	28
Art. 2.9. EXPLANACIONES EN PARCELAS EDIFICABLES.....	28
Art. 2.10. ACTUACIONES EN JARDINES Y ARBOLADO	29
Art. 2.11. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS.....	29
Art. 2.12. ACTIVIDADES CLASIFICADAS	30
TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION	30
SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS.....	30
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD</i>	<i>30</i>
Art. 3.1. ZONA.....	30
Art. 3.2. MANZANA.....	30
Art. 3.3. PARCELA.....	30
Art. 3.4. LINDEROS	31

Art. 3.5. PARCELA NETA.....	31
Art. 3.6. PARCELA MÍNIMA	31
Art. 3.7. SOLAR.....	31
Art. 3.8. DENSIDAD RESIDENCIAL	31
Art. 3.9. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA.....	32
Art. 3.10. SUPERFICIE ÚTIL	33
Art. 3.11. SUPERFICIE OCUPADA	33
Art. 3.12. EDIFICABILIDAD	33
SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGÍAS	
EDIFICATORIAS.....	33
Art. 3.13. EDIFICACIÓN EXENTA O AISLADA	33
Art. 3.14. EDIFICACIÓN PAREADA	34
Art. 3.15. EDIFICACIÓN AGRUPADA.....	34
Art. 3.16. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.....	34
Art. 3.17. EDIFICACION TRADICIONAL.....	34
SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP.	
LIBRES.....	34
Art. 3.18. ALINEACIONES	34
Art. 3.19. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN.....	35
Art. 3.20. COLINDANTES	35
Art. 3.21. RASANTES	35
Art. 3.22. PLANO DE FACHADA	36
Art. 3.23. LÍNEA DE EDIFICACIÓN	36
Art. 3.24. LÍNEA DE FACHADA.....	36
Art. 3.25. RETRANQUEO.....	36
Art. 3.26. OCUPACIÓN BAJO RASANTE	36
Art. 3.27. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.....	36
Art. 3.28. LUCES RECTAS.....	36
Art. 3.29. FONDO DE EDIFICACIÓN.....	37
Art. 3.30. FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN.....	37
Art. 3.31. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.....	37
Art. 3.32. OCUPACIÓN MÁXIMA.....	38
Art. 3.33. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.....	38
Art. 3.34. LIBERACIÓN DE SUPERFICIES.....	38
Art. 3.35. PATIOS DE EDIFICACIÓN.....	38
Art. 3.36. PATIOS MANCOMUNADOS.....	39
Art. 3.37. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS	39
Art.3.38. PARED MEDIANERA.....	39
Art. 3.39. SOPORTALES Y PASADIZOS.....	40
SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS.....	40
Art. 3.40. CUERPOS VOLADOS	40
Art. 3.41. CUERPOS VOLADOS CERRADOS	41
Art. 3.42. GALERÍAS.....	41
Art. 3.43. MIRADORES	42
Art. 3.44. BALCONES	42
Art. 3.45. TERRAZAS	43
Art. 3.46. CORREDORES	43
Art. 3.47. MARQUESINAS	43
Art. 3.48. TOLDOS.....	44
Art. 3.49. RÓTULOS	44
Art. 3.50. BANDERINES.....	44
SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA	
EDIFICACIÓN.....	45
Art. 3.51. ALTURA	45
Art. 3.52. ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN	46
Art. 3.53. ALTURA DE PISO	46
Art. 3.54. ALTURA LIBRE DE PISOS	46
Art. 3.55. PLANTA	47
SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS.....	48
Art. 3.56. TIPOS DE CUBIERTA.....	48
Art. 3.57. PENDIENTE	48
Art. 3.58. ALERO	48
Art. 3.59. CORNISA	48
Art. 3.60. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.....	49
Art. 3.61. BAJOCUBIERTA.....	49
Art. 3.62. BUHARDILLA O CASETÓN	50

Art. 3.63. LUCERNARIO	50
Art. 3.64. ANTENAS Y REPETIDORES	51
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES	51
Art. 3.65. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.....	51
Art. 3.66. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS	51
Art. 3.67. TRASTEROS.....	51
Art. 3.68. PIEZA HABITABLE	51
Art. 3.69. ILUMINACIÓN	52
Art. 3.70. VENTILACION	52
Art. 3.71. SERVICIOS HIGIÉNICOS	52
Art. 3.72. GARAJES.....	53
Art. 3.73. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS	53
Art. 3.74. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES	53
Art. 3.75. INSTALACION TELEFÓNICA.....	54
Art. 3.76. ANTENAS DE RADIO Y TELEVISIÓN.....	54
Art. 3.77. SERVICIOS POSTALES	54
Art. 3.78. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	54
Art. 3.79. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	54
Art. 3.80. EVACUACIÓN DE HUMOS.....	54
Art. 3.81. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	55
Art. 3.82. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.....	55
Art. 3.83. SEÑALIZACION.....	55
TÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA.....	57
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES	57
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS GENERALES</i>	<i>57</i>
Art. 4.1. CONTROL MUNICIPAL	57
Art. 4.2. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE	57
Art. 4.3. SILUETA DE LOS NÚCLEOS	57
Art. 4.4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.....	58
<i>SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE DISEÑO.....</i>	<i>58</i>
Art. 4.5. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.....	58
Art. 4.6. VENTANAS Y HUECOS	59
Art. 4.7. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES.....	59
Art. 4.8. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS	59
Art. 4.9. SINGULARIDADES	60
<i>SUBSECCIÓN TERCERA. MATERIALES Y ELEMENTOS TÉCNICOS</i>	<i>60</i>
Art. 4.10. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.....	60
Art. 4.11. ELEMENTOS DE INSTALACIONES.....	61
Art. 4.12. PUBLICIDAD	62
<i>SUBSECCIÓN CUARTA. ESPACIOS LIBRES</i>	<i>62</i>
Art. 4.13. MOVIMIENTO DE TIERRAS	62
Art. 4.14. CIERRE DE PARCELAS.....	62
Art. 4.15. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.....	63
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES ESTÉTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANO DE VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR	63
Art. 4.16. CONDICIONES DE DISEÑO	63
Art. 4.17. MATERIALES Y ELEMENTOS TÉCNICOS	64
Art. 4.18. HÓRREOS	65
Art. 4.19. CIERRE DE FINCAS AGROPECUARIAS	66
Art. 4.20. CIERRE DE PARCELAS EDIFICABLES.....	66
Art. 4.21. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	67
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESTÉTICAS EN LOS ÁMBITOS DE LOS PLANES ESPECIALES	67
Art. 4.22. CRITERIOS GENERALES	68
Art. 4.23. CUBIERTA	68
Art. 4.24. FACHADAS	69
Art. 4.25. ALTURA	69
Art. 4.26. MATERIALES DE FACHADA	70
Art. 4.27. CARPINTERIAS.....	70
Art. 4.28. CIERRE DE PARCELAS EDIFICABLES.....	71
Art. 4.29. ACONDICIONAMIENTO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	72
Art. 4.30. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS PUBLICOS	72

TÍTULO V. REGULACIÓN GENERAL DE USOS	72
Art. 5.1. CONDICIONES GENERALES.....	73
Art. 5.2. SIMULTANEIDAD DE USOS.....	73
Art. 5.3. USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO	73
Art. 5.4. USO PERMITIDO	73
Art. 5.5. USO AUTORIZABLE.....	73
Art. 5.6. USO INCOMPATIBLE.....	74
Art. 5.7. USO PROHIBIDO	74
Art. 5.8. CAMBIO DE USO	74
Art. 5.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES	74
SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA	
NATURALEZA	74
Art. 5.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL.....	75
Art. 5.11. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE	75
Art. 5.12. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE.....	75
SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO	
FORESTAL.....	75
Art. 5.13. DEFINICIÓN.....	75
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS FORESTALES.....</i>	<i>75</i>
Art. 5.14. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.....	76
Art. 5.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL	76
Art. 5.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO	76
<i>SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS AGRÍCOLAS</i>	<i>76</i>
Art. 5.17. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.....	76
Art. 5.18. AGRICULTURA EXTENSIVA	76
Art. 5.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.....	77
Art. 5.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.....	77
<i>SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCÍCOLAS</i>	<i>78</i>
Art. 5.21. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.....	78
Art. 5.22. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO.....	78
Art. 5.23. GANADERÍA INTENSIVA.....	79
Art. 5.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS	81
Art. 5.25. USOS PISCÍCOLAS.....	81
SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	
.....	82
Art. 5.26. RECREO EXTENSIVO.....	82
Art. 5.27. RECREO CONCENTRADO	82
Art. 5.28. CAMPAMENTO DE TURISMO	82
Art. 5.29. JARDÍN URBANO Y AREAS DE JUEGOS	82
Art. 5.30. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.....	83
Art. 5.31. DEPORTES ACUATICOS	83
Art. 5.32. AREAS PEATONALES	83
SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES	84
Art. 5.33. DEFINICIÓN.....	84
Art. 5.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	84
Art. 5.35. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA	84
Art. 5.36. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE	84
Art. 5.37. ALOJAMIENTO COLECTIVO	84
Art. 5.38. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS	84
Art. 5.39. ESPACIO LIBRE PRIVADO	85
Art. 5.40. APARCAMIENTO	86
SECCION QUINTA. USOS TERCARIOS.....	86
Art. 5.41. HOSTELERO.....	86
Art. 5.42. HOTELERO	87
Art. 5.43. COMERCIAL	87
Art. 5.44. OFICINAS.....	88
Art. 5.45. ESPECTÁCULOS	89
SECCIÓN SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS	89
Art. 5.46. DEFINICIÓN	90
Art. 5.47. CONDICIONES GENERALES.....	90
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. DOTACIONES.....</i>	<i>90</i>
Art. 5.48. CONCEPTO Y CONDICIONES	90
Art. 5.49. DEPORTIVO.....	91
Art. 5.50. RELIGIOSO	91
Art. 5.51. CULTURAL.....	91

Art. 5.52. ENSEÑANZA.....	91
Art. 5.53. SANITARIO-ASISTENCIAL.....	91
Art. 5.54. ADMINISTRATIVO.....	92
Art. 5.55. INFRAESTRUCTURAS.....	92
Art. 5.56. DE RESERVA.....	92
SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.....	92
Art. 5.57. CLASIFICACIÓN.....	92
Art. 5.58. CUARTELES Y CÁRCELES.....	92
Art. 5.59. MATADEROS.....	92
Art. 5.60. CEMENTERIOS.....	93
Art. 5.61. VERTEDEROS.....	93
SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.....	93
Art. 5.62. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.....	93
SUBSECCIÓN CUARTA. GARAJE-APARCAMIENTO.....	94
Art. 5.63. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.....	94
SECCIÓN SÉPTIMA. USOS INDUSTRIALES.....	94
Art. 5.64. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.....	94
SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.....	95
Art. 5.65. CLASIFICACIÓN.....	95
Art. 5.66. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN.....	95
Art. 5.67. TALLERES ARTESANALES.....	96
Art. 5.68. TALLERES DE AUTOMÓVILES.....	96
SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO.....	97
Art. 5.69. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.....	97
Art. 5.70. INDUSTRIA MEDIA.....	97
SUBSECCIÓN TERCERA. GRAN INDUSTRIA.....	98
Art. 5.71. CLASIFICACIÓN.....	98
Art. 5.72. GRAN INDUSTRIA.....	98
Art. 5.73. INDUSTRIAS PELIGROSAS.....	99
Art. 5.74. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.....	99
SECCIÓN OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS.....	99
Art. 5.75. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.....	99
Art. 5.76. EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO.....	100
Art. 5.77. ACTIVIDADES SUBTERRANEAS.....	101
Art. 5.78. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.....	101
Art. 5.79. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN.....	101
TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS.....	102
SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS.....	102
Art. 6.1. DEFINICIÓN.....	102
Art. 6.2. DELIMITACIÓN.....	102
Art. 6.3. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL.....	103
Art. 6.4. CONDICIONES DE USO.....	103
Art. 6.5. CONDICIONES TÉCNICAS.....	104
Art. 6.6. PUBLICIDAD.....	105
Art. 6.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	105
Art. 6.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.....	106
SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....	107
Art. 6.9. DEFINICIÓN.....	107
Art. 6.10. DELIMITACIÓN.....	107
Art. 6.11. CONDICIONES DE USO.....	107
SECCIÓN TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS.....	107
Art. 6.12. DEFINICIÓN.....	108
Art. 6.13. DELIMITACIÓN.....	108
SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	108
Art. 6.14. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.....	108
Art. 6.15. POZOS.....	108
Art. 6.16. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.....	109
Art. 6.17. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	109
SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS.....	109
Art. 6.18. COLECTORES.....	109

Art. 6.19. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	110
SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA.....	110
Art. 6.20. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS	110
Art. 6.21. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS	111
Art. 6.22. ALUMBRADO PÚBLICO	111
Art. 6.23. SERVIDUMBRES URBANAS	112
TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	112
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES	112
Art. 7.1. DEFINICIÓN	112
Art. 7.2. OBJETIVOS	112
Art. 7.3. CATALOGO URBANÍSTICO Y SU MODIFICACIÓN	113
Art. 7.4. REGISTRO DE ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA CATALOGACION	114
Art. 7.5. AYUDAS A LA PROTECCIÓN.....	114
Art. 7.6. EXCLUSIÓN DE OTROS REGÍMENES.....	114
Art. 7.7. DEBER DE CONSERVACIÓN.....	114
Art. 7.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS	115
SECCIÓN SEGUNDA. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	116
Art. 7.9. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.....	116
Art. 7.10. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES	116
Art. 7.11. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES.....	117
Art. 7.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO	117
Art. 7.13. PROTECCIÓN DE USOS.....	119
Art. 7.14. CONDICIONES DE HABITABILIDAD	119
Art. 7.15. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL	120
Art. 7.16. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS	120
SECCIÓN TERCERA. CATEGORIAS DE PROTECCIÓN	120
Art. 7.17. CLASIFICACIÓN.....	120
Art. 7.18. PROTECCIÓN INTEGRAL	120
Art. 7.19. PROTECCION PARCIAL	121
Art. 7.20. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	121
Art. 7.21. EDIFICIOS CARENTES DE PROTECCIÓN.....	122
SUBSECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN INTEGRAL	122
Art. 7.22. EDIFICIOS INCLUIDOS	122
Art. 7.23. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL.....	123
Art. 7.24. USOS	123
Art. 7.25. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA	124
Art. 7.26. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	124
SUBSECCIÓN SEGUNDA. PROTECCION PARCIAL.	125
Art. 7.27. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO	125
Art. 7.28. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	125
Art. 7.29. USOS.....	125
Art. 7.30. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA	126
Art. 7.31. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	126
SUBSECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN AMBIENTAL	127
Art. 7.32. EDIFICIOS INCLUIDOS	127
Art. 7.33. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	127
Art. 7.34. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	128
Art. 7.35. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA	128
SUBSECCIÓN CUARTA. EDIFICIOS CARENTES DE PROTECCIÓN.....	129
Art. 7.36. EDIFICIOS INCLUIDOS	129
Art. 7.37. OBRAS PREFERENTES.....	129
SUBSECCIÓN QUINTA. EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.....	129
Art. 7.38. EDIFICIOS INCLUIDOS	129
SECCIÓN CUARTA. BIENES DE INTERÉS CULTURAL	130
Art. 7.39. DEFINICIÓN	130
Art. 7.40. REGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL	130
Art. 7.41. CAMINO DE SANTIAGO.....	130
Art. 7.42. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO	131
SECCIÓN QUINTA. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS	131
Art. 7.43. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS	131
Art. 7.44. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO	131
Art. 7.45. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO. REGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN.....	132

SECCIÓN SEXTA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLOGICO	134
Art. 7.46. DEFINICIÓN.....	134
Art. 7.47. CARTA ARQUEOLÓGICA DE ASTURIAS.....	134
Art. 7.48. INTERVENCIÓN POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS	135
Art. 7.49. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE OBRAS.....	135
Art. 7.50. DESCUBRIMIENTO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS	135
Art. 7.51. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES.....	136
Art. 7.52. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.	136
SECCIÓN SÉPTIMA. PATRIMONIO ETNOGRAFICO	137
Art. 7.53. DEFINICIÓN.....	137
Art. 7.54. BIENES INCLUIDOS.....	137
Art. 7.55. HORREOS Y PANERAS.....	138
Art. 7.56. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO. RÉGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN.....	138
SECCIÓN OCTAVA. PATRIMONIO HISTORICO-INDUSTRIAL	138
Art. 7.57. DEFINICIÓN.....	139
Art. 7.58. BIENES INCLUIDOS.....	139
Art. 7.59. PROHIBICIÓN DE LA DESTRUCCIÓN DE MAQUINARIA INDUSTRIAL	139
Art. 7.60. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO. RÉGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN.....	139
CAPÍTULO VIII. NORMAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS	140
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES	140
Art. 8.1 OBJETO.....	140
Art. 8.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN	140
SECCIÓN SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VÍA PÚBLICA	140
Art. 8.3. PAVIMENTO	140
Art. 8.4. PASOS PEATONALES	141
Art. 8.5. CRUCES.....	141
Art. 8.6. OTRAS INSTALACIONES.....	141
SECCIÓN TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PÚBLICOS	142
Art. 8.7. NORMAS GENERALES.....	142
SECCIÓN CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS	142
Art. 8.8. EXCEPCIONES PREVISTAS.....	142
CAPITULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	144
Art. 9.1. RED VIARIA	144
Art. 9.2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO.....	144
Art. 9.3. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	145
Art. 9.4. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	146
Art. 9.5. ALUMBRADO PÚBLICO	146
Art. 9.6. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	147
TÍTULO X. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE ..	147
SECCIÓN PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCIÓN ESPECIAL	147
Art. 10.1. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN.....	147
Art. 10.2. DELIMITACIÓN	148
Art. 10.3. CONDICIONES DE USO.....	148
SECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE COSTAS	149
Art. 10.4. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN.....	149
Art. 10.5. DELIMITACIÓN	149
Art. 10.6. CONDICIONES DE USO.....	149
Art. 10.7. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	151
SECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INTERÉS	151
SUBSECCIÓN PRIMERA. INTERÉS AGROGANADERO (I.A)	151
Art. 10.8. DEFINICIÓN. CONCEPTOS	151
Art. 10.9. DELIMITACIÓN	151
Art. 10.10. CONDICIONES DE USO.....	151
Art. 10.11. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	152
Art. 10.12. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	153
SUBSECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE INTERÉS FORESTAL (IF)	154
Art. 10.13 DEFINICIÓN. CONCEPTOS.....	154
Art. 10.14 DELIMITACIÓN	154
Art. 10.15. CONDICIONES DE USO.....	154
SUBSECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INTERÉS DE MINERÍA (IM)	155

Art. 10.16. DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN	155
Art. 10.17. CONDICIONES DE USO.....	155
Art. 10.18. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	156
SECCIÓN CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)	156
Art. 10.19. DEFINICIÓN. CONCEPTOS.....	156
Art. 10.20. DELIMITACIÓN.....	156
Art. 10.21. CONDICIONES DE USO.....	156
Art. 10.22. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	157
SECCIÓN QUINTA. S.N.U. NÚCLEO RURAL (NR).....	157
Art. 10.23. NORMAS DE CARACTER GENERAL	157
Art. 10.24. CLASIFICACIÓN.....	157
Art. 10.25. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS	157
Art. 10.26. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	158
SECCIÓN SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL	163
Art. 10.27. DEFINICIÓN. CONCEPTOS.....	163
Art. 10.28. CONDICIONES DE USO, EDIFICACIÓN Y ESTÉTICA	163
TÍTULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.....	164
Art. 11.1. DEFINICIÓN. CONTENIDO. DELIMITACIÓN. TIPOS	164
Art. 11.2. DIVISIÓN EN SUBSECTORES	164
SECCIÓN PRIMERA. SUR SECTORIZADO.....	165
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. SUR RESIDENCIAL CASTROPOL 1 (SUR.R-C1).....</i>	<i>165</i>
Art. 11.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	165
Art. 11.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	165
<i>SUBSECCIÓN SEGUNDA. SUR RESIDENCIAL CASTROPOL 2 (SUR.R-C2).....</i>	<i>166</i>
Art. 11.5. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	166
Art. 11.6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	167
<i>SUBSECCIÓN TERCERA. SUR RESIDENCIAL FIGUERAS 1 (SUR.R-F1)</i>	<i>167</i>
Art. 11.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	167
Art. 11.8. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	168
<i>SUBSECCIÓN CUARTA. SUR RESIDENCIAL FIGUERAS 2 (SUR.R-F2).....</i>	<i>168</i>
Art. 11.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	168
Art. 11.10. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....	169
SECCIÓN SEGUNDA. SUR NO SECTORIZADO	169
Art. 11.11. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	169
Art. 11.12. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	170
TÍTULO XII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO	171
SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	171
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)</i>	<i>171</i>
Art. 12.1. DEFINICIÓN.....	171
Art. 12.2. DELIMITACIÓN	171
Art. 12.3. CONDICIONES DE USO.....	171
Art. 12.4. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	172
Art. 12.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	173
<i>SUBSECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1 / VU2).....</i>	<i>175</i>
Art. 12.6. DEFINICIÓN.....	175
Art. 12.7. DELIMITACIÓN	175
Art. 12.8. CONDICIONES DE USO.....	175
Art. 12.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	176
<i>SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP).....</i>	<i>178</i>
Art. 12.10. DEFINICIÓN.....	178
Art. 12.11. DELIMITACIÓN.....	178
Art. 12.12. CONDICIONES DE USO.....	179
Art. 12.13. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	179
<i>SUBSECCIÓN CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VUA).....</i>	<i>181</i>
Art. 12.14. DEFINICIÓN.....	181
Art. 12.15. DELIMITACIÓN.....	181
Art. 12.16. CONDICIONES DE USO.....	181
Art. 12.17. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	182
SECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA COLECTIVA	184
<i>SUBSECCIÓN PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT).....</i>	<i>184</i>
Art. 12.18. DEFINICIÓN.....	184
Art. 12.19. DELIMITACIÓN.....	184

Art. 12.20. CONDICIONES DE USO.....	184
Art. 12.21. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.....	185
Art. 12.22. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	185
SUBSECCIÓN SEGUNDA. TRAMA URBANA TRADICIONAL DE NUEVA PLANTA (TUT-1).....	187
Art. 12.23. DEFINICIÓN.....	187
Art. 12.24. DELIMITACIÓN.....	187
Art. 12.25. CONDICIONES DE USO.....	187
Art. 12.26. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.....	188
Art. 12.27. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	188
SUBSECCIÓN TERCERA. EDIFICACION ABIERTA (EA).....	190
Art. 12.28. DEFINICIÓN.....	190
Art. 12.29. DELIMITACIÓN.....	190
Art. 12.30. CONDICIONES DE USO.....	190
Art. 12.31. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	191
SUBSECCIÓN CUARTA. EDIFICACION SEGÚN ALINEACIONES (SA).....	193
Art. 12.32. DEFINICIÓN.....	193
Art. 12.33. DELIMITACIÓN.....	193
Art. 12.34. CONDICIONES DE USO.....	193
Art. 12.35. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	194
SECCIÓN TERCERA. GRAN FINCA (GF).....	196
Art. 12.36. DEFINICIÓN.....	196
Art. 12.37. DELIMITACIÓN.....	196
Art. 12.38. CONDICIONES DE USO.....	196
Art. 12.39. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.....	197
Art. 12.40. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	197
Art. 12.41. INTERVENCIONES Y TRAMITACIÓN.....	198
SECCIÓN CUARTA. INDUSTRIAL.....	199
SUBSECCIÓN PRIMERA. INFRAESTRUCTURA PORTUARIA (IP).....	199
Art. 12.42. DEFINICIÓN.....	199
Art. 12.43. DELIMITACIÓN.....	199
Art. 12.44. CONDICIONES DE USO.....	199
Art. 12.45. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	200
Art. 12.46. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	201
SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC).....	202
Art. 12.47. DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN.....	202
Art. 12.48. CONDICIONES DE USO.....	202
Art. 12.49. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	202
Art. 12.50. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	204
SECCIÓN QUINTA. DOTACIONAL.....	204
SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPACIO LIBRE (DEL).....	204
Art. 12.51. DEFINICIÓN.....	204
Art. 12.52. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	204
Art. 12.53. CONDICIONES DE USO.....	205
Art. 12.54. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	205
SUBSECCIÓN SEGUNDA. INFRAESTRUCTURAS (DI).....	206
Art. 12.55. DEFINICIÓN.....	206
Art. 12.56. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	206
Art. 12.57. CONDICIONES DE USO.....	206
Art. 12.58. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	206
SUBSECCIÓN TERCERA. ADMINISTRATIVO (DA).....	207
Art. 12.59. DEFINICIÓN.....	207
Art. 12.60. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	207
Art. 12.61. CONDICIONES DE USO.....	207
Art. 12.62. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	207
SUBSECCIÓN CUARTA. EDUCATIVO-CULTURAL (DEC).....	208
Art. 12.63. DEFINICIÓN.....	208
Art. 12.64. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	209
Art. 12.65. CONDICIONES DE USO.....	209
Art. 12.66. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	209
SUBSECCIÓN QUINTA. DEPORTIVO (DD).....	210
Art. 12.67. DEFINICIÓN.....	210
Art. 12.68. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	210
Art. 12.69. CONDICIONES DE USO.....	210
Art. 12.70. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	211

SUBSECCIÓN SEXTA. RELIGIOSO (DR)	211
Art. 12.71. DEFINICIÓN.....	211
Art. 12.72. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	211
Art. 12.73. CONDICIONES DE USO.....	212
Art. 12.74. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	212
SUBSECCIÓN SÉPTIMA. SANITARIO-ASISTENCIAL (DS)	212
Art. 12.75. DEFINICIÓN.....	212
Art. 12.76. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	213
Art. 12.77. CONDICIONES DE USO.....	213
Art. 12.78. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	213
SUBSECCIÓN OCTAVA. HOTELERO (DH)	214
Art. 12.79. DEFINICIÓN.....	214
Art. 12.80. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.....	214
Art. 12.81. CONDICIONES DE USO.....	214
Art. 12.82. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA.....	214
SECCIÓN SEXTA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	215
Art. 12.83. CONJUNTO HISTÓRICO DE CASTROPOL.....	215

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CARÁCTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

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

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación de Castropol, en el que se incluyen así mismo los Planes Especiales de los cascos históricos de Figueras y Castropol.

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

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

Art. 1.2. VIGENCIA DEL PLAN

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el B.O.P.A. del acuerdo de Aprobación Definitiva y el texto íntegro de sus normas.

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

Art. 1.3. REVISION DEL PLAN

Se entiende por revisión del Plan General la alteración de su contenido, cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos

determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

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

- a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.
- b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el Plan, derivados de:
 - Cambios que afecten substancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.
 - Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el Plan, y la evolución real del municipio.
 - Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

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

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

Art. 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN

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

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

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

No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:

- a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del

suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el Plan.

- b) Las modificaciones del Catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección de conjuntos históricos.

Art. 1.5. REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Podrán redactarse los Planes Especiales que durante la gestión de este Plan se estimara conveniente.

De manera concreta se propone la redacción de sendos Planes Especiales de Protección para los núcleos de La Linera y Vilavedelle.

Art. 1.6. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Art. 1.7. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

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

Art. 1.8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, Ley del Principado de Asturias 3/2002 de 19 de abril, de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Ley del Principado de Asturias 6/1990 de Edificación y Usos del Medio Rural, con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Estudios de Implantación. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

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

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

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

Para la transformación de Suelo Urbanizable No Sectorizado, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en el Título IX de esta Normativa.

SECCIÓN SEGUNDA: GESTIÓN DEL PLAN

Art. 1.9. MODOS DE GESTIÓN

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

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

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

En Suelo Urbano No Consolidado, cuando sea innecesario el reparto de beneficios y cargas entre los propietarios de terrenos comprendidos dentro de un Polígono o Unidad de Actuación, podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado efectúe la cesión al Ayuntamiento que le corresponden de conformidad con lo previsto en el Artículo 31 de la Ley de Suelo del Principado de Asturias y se comprometa a la edificación y urbanización simultáneas, presentando fianza en las formas prevista en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para garantizar las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no reúnan la condición de solar podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado se comprometa a completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar en los términos expresados en el apartado anterior.

Art. 1.10. EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA

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

En Suelo Urbano Consolidado el propietario deberá solicitar licencia dentro del plazo establecido en la normativa urbanística y en su caso completar la urbanización si la parcela no tiene la condición de solar. La Administración podrá autorizar la ejecución de la obra y urbanización simultánea en los términos previstos en el artículo 144 de la Ley del Suelo.

Art. 1.11 EJECUCIÓN POR POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante los Polígonos o las Unidades de Actuación completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios.

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

Las delimitaciones de Polígonos o Unidades de Actuación podrá estar contenida en el Plan General o en los Planes Parciales y Especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

Art. 1.12. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

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

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

Art. 1.13. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

A tenor de lo establecido en el artículo 136 de la Ley del Suelo, se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.

No tendrán la consideración de Parcelación Urbanística, y, en consecuencia no estarán sometidas a licencia, las simples segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil agraria a la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno.

De tales divisiones y segregaciones no podrán derivarse derechos edificatorios y así lo harán constar los Notarios y Registradores que autorizan a inscribir las fincas resultantes de acuerdo con lo previsto en el artículo 6/1990 de edificación y usos en el medio rural.

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

a) En el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario. Las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza correspondiente de este Plan.

b) No podrán promoverse Parcelaciones Urbanísticas en el Suelo No Urbanizable, a excepción del suelo no urbanizable de ocupación residencial, en el que podrán autorizarse con arreglo a los criterios establecidos en este Plan.

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

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

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

- Descripción de la finca que se trate de dividir, con indicación de la referencia catastral.
- Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
- Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el Plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.
- Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de estar incluidas en los instrumentos de planeamiento o gestión a los que se refiere la parcelación, se acompañarán como anejos las cédulas o fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las fincas aportadas, así como las nuevas fichas equivalentes que las sustituyan.

- *Se adjuntará también como anejo Certificación, o al menos, Nota Simple, expedida por el Registro de la Propiedad, en las que conste el titular del bien, la descripción de las fincas originales y las cargas con las que pudieran estar gravadas.*
- b) *Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, que será reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.*
- c) *Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.*
- d) *Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del Plan.*

Art. 1.14. DECLARACIÓN ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

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

- a) *Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y del cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo, conteniendo la descripción de la finca matriz y de las edificaciones existentes en su caso, y de las fincas a segregar.*
- b) *Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.*
- c) *Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expresen las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.*
- d) *Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.*

Art. 1.15. REPARCELACIÓN

Se entiende por Reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio. La Reparcelación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

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

En el Sistema de Compensación se entenderá sustituida por el Proyecto de Compensación. No obstante, la Junta de Compensación o la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Actuación o Polígono de que se trate, por acuerdo unánime podrán formular Proyecto de Reparcelación en los términos previstos en el artículo 121 de la Ley del Suelo. Deberá formular Proyecto de Parcelación el Urbanizador que venga obligado a ello por

el Proyecto de Actuación al que se refiere el Artículo 109 de la Ley, sin perjuicio de que la totalidad de los propietarios incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación formulen Proyecto de Reparcelación Voluntaria, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, previa constitución de las garantías suficientes del completo del deber de urbanizar.

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

SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Art. 1.16 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN

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

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

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

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

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 1.17. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS

Los Proyectos de Urbanización, a tenor de lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Suelo, son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el Plan General y en los Planes Parciales y Especiales, y deberán ajustarse a los requisitos establecidos en el citado precepto.

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

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

También podrán redactarse y aprobarse, conforme a lo establecido en el artículo 106.5 de la Ley del Suelo, Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el

planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

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

Art. 1.18. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

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

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

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

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

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Art. 1.19 DEFINICIÓN

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

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

Art. 1.20. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Obras Mayores:

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

2. Obras Menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las Obras Menores podrán suponer alteración del volumen o de la superficie construido, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas. Tampoco podrán ser consideradas obras menores, a tenor de lo establecido en el artículo 1.6 de la Ley de Disciplina Urbanística, la construcción de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados, y los grandes movimientos de tierra.

Art. 1.21. DERRIBOS

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

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

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

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

Art. 1.22. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

Únicamente quedarán calificados como Fuera de Ordenación aquellos edificios o instalaciones que de forma expresa y específica lo establezca este Plan.

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

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

SECCIÓN SEXTA. TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Art. 1.23. LICENCIAS URBANÍSTICAS. PROCEDIMIENTO

El procedimiento de otorgamiento de licencia será el establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local

Para aquellos elementos protegidos en función de su carácter cultural se estará expresamente de acuerdo con lo establecido en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural y las condiciones definidas en el título VII de la presente Normativa.

SECCIÓN SÉPTIMA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 1.24. SUELO URBANO. DEFINICIÓN

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como Suelo Urbano:

- a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

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

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

Art. 1.25. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que reúnen la condición de solar o aquellos que careciendo de alguno de esos requisitos, o precisando completar la urbanización, son susceptibles de obtener licencia al amparo de lo establecido en el artículo siguiente.

Tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado aquellos que reúnen los requisitos objetivos para ser considerados como urbanos pero que se incluyen en Unidades de Actuación a efectos de su consolidación y de obtención de dotaciones urbanísticas para esos ámbitos que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados, o porque precisan operaciones de reforma interior o se prevé una ordenación urbanística sustancialmente diferente a la existente.

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

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos urbanos en Suelo Urbano No Consolidado es del 90% de asignado por la ordenación a la parcela, existiendo por tanto la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento.

Art. 1.26. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES

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

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

- a) Acceso al terreno hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.
- b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

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

- c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

- a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles ante la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el Plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el correspondiente artículo de esta normativa.

Art. 1.27. SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General incluye dentro de esta categoría de suelo aquellos terrenos que están sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su transformación por planes de ordenación territorial, y/o por la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y aquellos otros que el Plan consideró necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, integrado por los terrenos de la franja de costa y la actual carretera, de acuerdo con los criterios establecidos por las Directrices Subregionales para la Franja Costera del Principado de Asturias.
- c) Suelo No Urbanizable de Interés, compuesto por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas.
- d) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, integrado por los núcleos rurales que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, respecto de los cuales debe establecerse normas que aseguren la pervivencia y crecimiento moderado de estos núcleos, protegiendo la forma tradicional de asentamiento en el medio rural asturiano e impidiendo formas de asentamiento residencial propias de otros suelos que rompen su carácter orgánico y su natural imbricación con el territorio y el medio rural.
- e) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras constituido por aquel Suelo No Urbanizable afectado por el trazado de la futura Autovía del Cantábrico.

Art. 1.28. SUELO URBANIZABLE

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

Dentro de este tipo de suelo se distinguen dos categorías:

- *Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.*
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en el presente Plan o la legislación urbanística, y para el que se establece una normativa transitoria en tanto no se acometa su transformación.

Art. 1.29. LEY DE COSTAS

Los suelos afectados por el dominio público marítimo-terrestre se regularán por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

Con independencia de su clasificación y calificación urbanística son aplicables a todos los suelos afectados las siguientes limitaciones

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

2. Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el art. 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del art. 28 relativo a la previsión de accesos al mar y de las condiciones que el art. 30 señala para la zona de influencia.

3. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regirán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

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

TÍTULO II. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE

Art. 2.1. ORDENACION SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACION POR LEGISLACION SECTORIAL

Independientemente de las zonas de protección que se señalan en este planeamiento, la protección del medio ambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, han de constituir uno de los objetivos principales de la ordenación del territorio por sus especiales cualidades.

Determinadas actuaciones están sometidas a legislación sectorial por sus efectos sobre la calidad del medio ambiente y se deberá vigilar especialmente su cumplimiento. No obstante, existen otras actividades de menor escala y efectos menos graves puntualmente pero que ejecutadas sin control y en cierto número inciden negativamente en el medio por lo que se cumplirán unas condiciones mínimas.

Art. 2.2. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios substanciales en la geomorfología necesitará presentar un Estudio Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) que justifique sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

De manera más concreta, será necesaria la Evaluación de Impacto Ambiental para todas aquellas actividades contempladas en el Real Decreto Legislativo 1302/86 y su Reglamento, así como en la Ley Autonómica 1/87 de Coordinación y Ordenación Territorial (LCOT) y su desarrollo reglamentario.

Como complemento de la citada normativa se establece la necesidad de Estudio Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) en los casos contemplados en la directriz 9.6.b) de la Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en el art. 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORN).

En ambos tipos de estudio se deberá incluir un capítulo específico sobre las posibles afecciones al Patrimonio Histórico Cultural.

Aquellas actividades, excluidas de la exigencia de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental por la legislación sectorial vigente pero que se encuentren entre los usos condicionados por las presentes Normas Subsidiarias o Planes Especiales, deberán incluir en la memoria del proyecto un capítulo de Evaluación de Impacto que justifique el cumplimiento de las condiciones urbanísticas generales y particulares del planeamiento municipal y de la legislación sectorial de aplicación, a la vista del cual, se emitirán los informes oportunos y se otorgará o denegará la licencia.

Art. 2.3. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.

1. La Corporación Local deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia. Especialmente, en lo que respecta a la contaminación industrial, se aplicará la Orden de 18 de Octubre de 1976, sobre preservación y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

Art. 2.4. AGUAS RESIDUALES

1. Las aguas residuales que viertan a cauces públicos deberán ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados estimándose que éstos han sido eficaces cuando las aguas, en el momento del vertido, reúnan las condiciones siguientes:

a) Los sólidos en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 100 mg/l.

b) La D.B.O. será inferior a 300 mg/l.

c) El nitrógeno, expresado en N y NH, no será superior a 4,10 y 15 mg/l respectivamente.

d) El efluente cumplirá, en todos los casos, los límites de toxicidad establecidos en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

e) El efluente no tendrá en ningún caso, temperatura superior a 30° C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

f) El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

2. Los vertidos industriales a la red de alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento en estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

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

- Temperatura	55° C
- Cobre	1 mg/l
- Cianuro	1-2 mg/l
- Cromo	3 mg/l
- Níquel	3 mg/l
- Zinc	5 mg/l
- Metales no férricos	10 mg/l
- PH	5,5 - 9,5

- SST	500 mg/l
- DBO	1.000 mg/l
- N. Total	200 mg/l
- Cloruros	5.000 mg/l

c) Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

Art. 2.5. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. Con la formación de un vertedero controlado, se ha de conseguir proteger eficazmente el medio ambiente sometido a su influencia y solucionar la eliminación de los residuos durante un período predeterminado de años; el proyecto debe prever la recuperación del paisaje una vez clausurado el vertedero.

2. Las lluvias y las aguas subterráneas que inundan los depósitos de residuos, favorecen la formación de líquidos muy contaminantes, denominados lixiviados. Han de adoptarse diversas medidas para evitar que los lixiviados lleguen a contaminar acuíferos y/o cursos de aguas superficiales:

a) Elección de una zona impermeable, o bien, impermeabilizar el terreno (mediante arcilla, gunitado y otros productos).

b) Desviar y canalizar las aguas de escorrentía que lleguen al vertedero, y las que puedan resultar directamente afectadas.

c) Recoger los lixiviados e impedir que contaminen las aguas. Depurarlas "in situ" o trasladarlos a otra estación depuradora.

d) Impermeabilizar la superficie del vertedero para evitar que se produzcan filtraciones.

3. Como consecuencia de la descomposición anaerobia de los residuos, se produce gas metano que, a determinadas concentraciones (entre 5 y 10%), pueden explotar; por encima y por debajo de esa concentración crítica, no existe tal peligro. En la construcción del vertedero, hay que tener en cuenta este peligro, que se puede evitar dispersando los gases mediante zanjas de ventilación natural, ventilación por tubos y por otros sistemas.

4. La fermentación anaerobia produce olores molestos y desagradables que pueden afectar intensamente a lugares alejados del vertedero; se pueden mitigar, en gran medida, con la elección de un emplazamiento protegido de los vientos dominantes que puedan llevar olores hacia los lugares habitados o hacia lugares transitados, con la cubrición diaria de los residuos depositados y con la adición de compuestos desodorantes, entre otras medidas.

5. En un vertedero no deben producirse combustiones. La ignición espontánea se evita con la extensión, compactación y cubrición diaria, con tierra de los residuos. Si éstos llegaran ardiendo al vertedero, deben extenderse y apagarse inmediatamente.

6. El riesgo de propagación de incendios desde el vertedero a las áreas colindantes, debe evitarse con el desbroce de los alrededores.

7. La proliferación de ratas, moscas, mosquitos, aves y otros animales que puedan verse por los residuos, debe evitarse por los riesgos sanitarios o otras molestias que entrañan. Mediante la cubrición diaria de los desechos y el vallado del recinto, se evitará este problema.

8. Los vertederos siempre resultan antiestéticos. Este efecto se puede contrarrestar con la elección de emplazamientos con escasa visibilidad, con la formación de barreras

arboladas o el aprovechamiento de otras preexistentes, etc. (las pantallas de arbolado impiden igualmente, la difusión de los olores).

9. La clausura del vertedero debe prever la restauración paisajística del área utilizada. Es preciso recordar que en los vertederos se producen fenómenos de asentamiento por reducción gradual del volumen de los residuos mientras dura su descomposición. El 90% del asentamiento total ocurre en los cinco primeros años, y el resto precisa períodos mayores. El fenómeno se puede paliar, en alguna medida, depositando separadamente objetos grandes, neumáticos, etc.

Art. 2.6. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. La simplificación del vertido controlado cuando el aporte de residuos no justifique el desembolso que supone esta técnica, es lo que se conoce como vertido semicontrolado. Este se caracteriza por un control mucho menor de la explotación, lo que se traduce principalmente en una periodicidad de cubrición de los residuos mayor en un día.

2. El sistema de vertidos semicontrolados puede aceptarse si se estima la producción de residuos sólidos, pero en ningún caso, puede justificar el descuido de cualquiera de los aspectos que afecten al medio ambiente.

3. En todo caso, los residuos no deberán permanecer sin cubrir más de tres días (en casos extremos, una vez por semana).

4. Por otro lado, el método de la franja o trinchera, puede ser el más adecuado para estos vertidos.

Art. 2.7. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior desde el ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes.

- a) Áreas industriales:
 - Entre las 8 y 22 horas..... 70 dBA.
 - Entre las 22 y 8 horas..... 55 dBA.

- b) Áreas residenciales, urbanas y rurales:
 - Entre las 8 y 22 horas..... 55 dBA.
 - Entre las 22 y 8 horas..... 45 dBA.

2. En el ambiente interior de los recintos, regirán las siguientes disposiciones:

a) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA sin la previa adopción de medidas correctoras adecuadas en el local. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina o vivienda, sea superior a 28 dBA quedará prohibido el trabajo nocturno entre 22 y 8 horas. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior, bajo ningún concepto, a 30 dBA.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma a cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o

estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

c) Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

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

3. Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias para el cumplimiento de estas normas.

Art. 2.8. MOVIMIENTOS DE TIERRA

1. Los movimientos de tierras precisarán Licencia Municipal y autorización de la Administración Autonómica, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje.

2. Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas.

3. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de las vías de comunicación, urbanización, edificación, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado para garantizar la integración en el entorno. Los muros de contención se ejecutarán con escollera o mampostería de piedra del lugar; excepcionalmente, previa justificación suficiente de su necesidad técnica en el correspondiente proyecto, se permitirán los muros de contención de hormigón armado, que serán tratados adecuadamente para atenuar o evitar el impacto visual.

4. En todos aquellos lugares en los que existan, o haya indicios suficientes de existencia, de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento deberá dar inmediata comunicación a la Consejería de Cultura para la valoración de los mismos y la concesión de la necesaria autorización, si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica.

Art. 2.9. EXPLANACIONES EN PARCELAS EDIFICABLES

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

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 2 m.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 1 m y pendientes inferiores al 100%.

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

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

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

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

Art. 2.10. ACTUACIONES EN JARDINES Y ARBOLADO

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

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

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública, o en parques deberá ser repuesta de forma inmediata.

4. En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

Art. 2.11. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS

1. Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

2. Se regirán por las normas dictadas por las administraciones autonómica y local, especialmente en los Montes de Utilidad Pública, ajustándose a los proyectos del Programa Regional de Fomento Forestal en Explotaciones Agrarias y Acciones de Desarrollo y Mejora de Bosques en Zonas Rurales, y a los Programas de Repoblación Forestal de la Dirección Regional de Montes del Principado de Asturias.

3. En los jardines, urbanos y rurales, protegidos, clasificados como Gran Finca, toda intervención significativa sobre el arbolado o ajardinamiento estará sujeta a licencia municipal. En ellos se prohíbe la tala de los elementos vegetales de considerable porte y/o edad, salvo certificación por técnico competente del mal estado de los mismos o de la conveniencia o necesidad de la misma por motivos de seguridad o similares

Art. 2.12. ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Deben ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y demás legislación medioambiental.

Molestas: Aquellas que producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

Insalubres: Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

Nocivas: Las que producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas: En las que se originan productos susceptibles de ocasionar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD

Art. 3.1. ZONA

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

Art. 3.2. MANZANA

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

Art. 3.3. PARCELA

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

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

Art. 3.4. LINDEROS

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

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

Art. 3.5. PARCELA NETA

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

Art. 3.6. PARCELA MÍNIMA

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

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

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

En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario existente anterior a la Aprobación Inicial de este Plan.

Dentro del suelo clasificado como urbano podrán otorgarse licencias de construcción asimismo en la parte de una parcela que este Plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación, aún cuando no alcance la superficie mínima establecida para dicha calificación.

Art. 3.7. SOLAR.

Se entenderá por solar toda parcela que, encontrándose en Suelo Urbano, cuente con definición de alineaciones y rasantes y esté dotada de los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Art. 3.8. DENSIDAD RESIDENCIAL

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utilizan para la medición.

Art. 3.9. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendedores cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m² de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones; terrazas descubiertas al 25%.

b) En planta bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m² de terraza-tendedor en cada vivienda, aún siendo cubierta.

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

Los semisótanos computarán en la superficie proporcional al volumen de la planta correspondiente que emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma y aunque luego ese semisótano quedara oculto por dichos movimientos de tierras. No computarán en vivienda colectiva cuando se destinen a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones.

La planta bajocubierta no computará cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.).

d) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

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

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.

- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m² de superficie de parcela.

- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

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

Art. 3.10. SUPERFICIE ÚTIL

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

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

Art. 3.11. SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

Art. 3.12. EDIFICABILIDAD

1. Envolvente Máxima Edificable.

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

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

2. Coeficiente de Edificabilidad o Índice de Aprovechamiento.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificable que este Plan autoriza a construir por cada m^2 de superficie de parcela, solar, zona, polígono o Unidad de Actuación (m^2/m^2).

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Art. 3.13. EDIFICACIÓN EXENTA O AISLADA

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

Art. 3.14. EDIFICACIÓN PAREADA

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

Art. 3.15. EDIFICACIÓN AGRUPADA

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Art. 3.16. EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS

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

Art. 3.17. EDIFICACION TRADICIONAL

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

En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establecen en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como ruina con suficiente entidad aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la primera planta.

SUBSECCIÓN TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

Art. 3.18. ALINEACIONES

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

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

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

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

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

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

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

6. Dentro de los ámbitos de los Planes Especiales las alineaciones exteriores e interiores definidas en los planos de ordenación pueden ser modificadas mediante un Estudio de Detalle, pudiendo interrumpir y retranquear la alineación propuesta hacia la calle o permitir fondos mayores que los grafiados, manteniendo en todo caso la ocupación máxima permitida para la parcela en los planos de ordenación. Este grado de libertad permitirá reproducir las tradicionales formas de ocupación de las parcelas.

Art. 3.19. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN

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

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

Art. 3.20. COLINDANTES

Se entenderá por parcela colindante aquella adyacente en todo o parte del perímetro de la finca, incluyéndose las que están separadas por camino o cauce público.

Se entenderá por edificación colindante aquella construcción del entorno de la parcela que comparte total o parcialmente lindes con la misma.

Art. 3.21. RASANTES

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

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

Art. 3.22. PLANO DE FACHADA

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

Art. 3.23. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

Art. 3.24. LÍNEA DE FACHADA

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

Art. 3.25. RETRANQUEO

Es la distancia entre la edificación y el lindero más próximo, medida en horizontal y perpendicularmente al lindero. Se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a los semisótanos, no así a los sótanos totalmente enterrados.

Art. 3.26. OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Las construcciones enteramente subterráneas (nunca los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior.

Art. 3.27. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

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

Art. 3.28. LUCES RECTAS

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación abierta, unifamiliar o colectiva, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, teniéndose en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

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

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

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

b) Colindantes. Los huecos en fachada, tanto a calle como en fachadas traseras y patios, distarán como mínimo 0,60 m del límite de la propiedad, y 1.20 del hueco más próximo en parcelas vecinas.

c) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

Art. 3.29. FONDO DE EDIFICACIÓN

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

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

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

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

Art. 3.30. FRENTE MÍNIMO DE EDIFICACIÓN

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

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

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

Art. 3.31. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN

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

Art. 3.32. OCUPACIÓN MÁXIMA

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

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

Art. 3.33. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

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

Art. 3.34. LIBERACIÓN DE SUPERFICIES

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

Art. 3.35. PATIOS DE EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

8. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos y alineaciones interiores definidos en los planos de Zonificación de Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso la medida gráfica sobre la numérica, con un fondo mínimo de 7 m. Los patios de manzana existentes en Suelo Urbano se califican en su totalidad como Espacios Libres Privados.

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

Art. 3.36. PATIOS MANCOMUNADOS

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

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal título en el Registro de la Propiedad.

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

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

Art. 3.37. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS

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

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

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

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

Art.3.38. PARED MEDIANERA

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

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

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

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

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

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

Art. 3.39. SOPORTALES Y PASADIZOS

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

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiéndose por tales aquellas que permanecen diáfanos en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima.

Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de dimensiones menores a las señaladas en el párrafo anterior para los pórticos.

SUBSECCIÓN CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Art. 3.40. CUERPOS VOLADOS

1. Se prohíben los vuelos en planta baja, así como las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m. En aquellos casos en los que como consecuencia de la pendiente del terreno superen este desnivel, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m se prohíben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m, solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo de 0,60 m. Para calles o distancias entre edificios enfrentados de anchura superior a 12 m se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.

3. Todos los cuerpos volados se separarán al menos 0,60 m de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes. La altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3 m y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 1,20 m, sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. Su canto máximo será de 15 cm en su frente.

5. En todos los casos se respetará el arbolado existente.

6. En los ámbitos de los Planes Especiales el diseño y condiciones de los cuerpos volados, galerías, miradores y balcones se define de forma específica.

Art. 3.41. CUERPOS VOLADOS CERRADOS

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

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

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

En los ámbitos de los Planes Especiales quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

Art. 3.42. GALERÍAS

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales, formados por frentes acristalados de proporción horizontal con carpinterías de suelo a techo, combinando las partes fijas y las practicables. Estos paños acristalados se presentan bien incluidos en el plano de la fachada o como cuerpos volados que se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos de gran esbeltez.

Estas galerías acotan espacio interior habitable y podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos. Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m, en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

En los ámbitos de los Planes Especiales las galerías se permitirán en todas las plantas de las fachadas traseras, pudiendo tener cualquier dimensión mayor de 3 metros de anchura, estando únicamente prohibido el cierre con fábrica sobre una galería, debiendo por tanto llegar el paño de carpintería hasta el alero. Se permiten los cierres con fábrica sobre las galerías

cuando estos se realizan en un plano distinto, remetido respecto al de la carpintería al menos 80 cm.

En los Suelos No Urbanizables y viviendas unifamiliares de los ámbitos de los PE las galerías se atenderán asimismo a lo establecido en el punto anterior.

Se permiten igualmente dentro de los ámbitos de los PE las galerías en el último piso de las fachadas principales, hacia viario o espacio libre privado. Estas galerías podrán ser enrasadas con el plano de fachada, o voladas si las condiciones generales de cuerpos volados lo permiten, con un vuelo máximo de 0,9 m. En aquellas edificaciones con frente de fachada menor de 7 metros la galería debe de ocupar la totalidad de esta última planta, según el modelo tradicional. Para edificaciones con fachada mayor de 7 metros la galería tendrá como mínimo 4 metros de anchura. En aquellas fachadas principales con galerías no se permitirá la colocación de casetones enrasados con la fachada.

Art. 3.43. MIRADORES

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados con un cierre de carpintería.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m, en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 3,0 m, con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica. Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

En los ámbitos de los Planes Especiales los miradores sólo han existido históricamente en edificios singulares, con amplios frentes de fachada. Se permiten por tanto los miradores dentro de los PE únicamente en aquellos edificios con frente de fachada a vial público o espacio libre privado de 12 o más metros. El número máximo de miradores será de 1 por cada 12 metros lineales de fachada, con un frente máximo de 3,0 m. y un vuelo de máximo de 0,9 m.

Art. 3.44. BALCONES

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

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

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m, en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 1,20 m, con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

En los ámbitos de los Planes Especiales los balcones sólo han existido históricamente en edificios singulares, con amplios frentes de fachada. Se permiten por tanto los balcones dentro de los PE únicamente en la primera planta de aquellos edificios con frente de fachada a vial público o espacio libre privado de 12 o más metros.

Art. 3.45. TERRAZAS

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

Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad.

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

Se prohíben las terrazas, con las excepciones recogidas en los art. 4.9 y 4.22, en los ámbitos de los Planes Especiales.

Art. 3.46. CORREDORES

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

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real. Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

Art. 3.47. MARQUESINAS

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

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

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

En las marquesinas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Se prohíben las marquesinas en los ámbitos de los Planes Especiales.

Art. 3.48. TOLDOS

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

Los toldos fijos se sujetarán a las condiciones establecidas para las marquesinas.

Art. 3.49. RÓTULOS

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

1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
2. En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m de lado y saliente 3 cm, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.
3. Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales establecida en las Normas de Diseño del Principado.
4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
6. En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

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

Art. 3.50. BANDERINES

Cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m, con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

SUBSECCIÓN QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Art. 3.51. ALTURA

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

A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones hacia vía, espacio público o espacio libre privado especificado en este Plan.

2. La altura máxima de la edificación se regula en este Plan, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

- a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, a la altura de cornisa.
- b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.
- c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

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

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

4. Cuando el edificio presente fachadas con diferentes rasantes, se tomará como rasante de referencia la situada a cota inferior, produciéndose por tanto una disminución en la altura máxima permitida en la fachada situada en la cota superior igual al descenso de la rasante.

En los edificios calificados como TUT y TUT-1, cuando las diferencias de rasante sean mayores de 1.5, la altura máxima se medirá independientemente en cada una de las fachada,

pudiendo existir como máximo una diferencia de 3 m entre la cota de los aleros de ambas fachadas.

5. Se entiende por altura de cornisa de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera, o del terreno, y la cara inferior, o punto más bajo, del plano del alero. En caso de no existir alero se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta.

La altura total se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

6. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo 3.60 de esta normativa.

7.- En los ámbitos de los Planes Especiales, la relación entre el número total de plantas y la altura de cornisa se rige por el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Altura de cornisa
2	6 m
3	9 m

En aquellos casos en que el edificio, bien de nueva planta o rehabilitación se encuentre en un continuo edificado, o afecte visualmente a un conjunto de edificaciones tradicionales sin ser necesariamente colindante, la altura de su cornisa se determinará por las condiciones estéticas definidas en el Título correspondiente de esta normativa.

Art. 3.52. ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,5 m como máximo.

En los ámbitos de los Planes Especiales, en aquellas viviendas calificadas como TUT y TUT-1 se permitirá cualquier altura mínima, permitiendo de esta manera reproducir la variedad volumétrica del caserío tradicional.

Art. 3.53. ALTURA DE PISO

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

Art. 3.54. ALTURA LIBRE DE PISOS

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

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

2. La altura libre será igual a las fijadas en el punto anterior de este artículo para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

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

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,0 m para autorizar usos terciarios en ellos.

4. Las alturas libres definidas en los puntos anteriores no serán de aplicación en aquellas edificaciones catalogadas con cualquier grado de protección, pudiendo mantenerse las actualmente existentes en caso de rehabilitación o reestructuración.

Art. 3.55. PLANTA

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

2. Se distinguen los siguientes:

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

b) Planta Semisótano, aquélla que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m y menos de 1,2 m, por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su techo no sobrepasará la altura de 0,50 m sobre la rasante más elevada.

En caso de tener la cara inferior de techo a más de 1,2 m sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia a la rasante sea inferior a 1,50 m, ya sea por encima o por debajo de la misma, y la cara inferior del forjado de la planta baja no podrá superar los 4,5 m sobre la rasante del terreno o de la acera.

d) Entreplanta, aquélla que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve. Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita. La altura libre mínima será de 2,50 m para la parte inferior y 2,30 m para la superior. Su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con fachada externa de fondo superior a 6 m, cuando existan dos o más sótanos o semisótanos.

f) Ático, última planta de un edificio con cubierta plana, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio.

g) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

SUBSECCIÓN SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Art. 3.56. TIPOS DE CUBIERTA

Como norma general las cubiertas serán exclusivamente inclinadas, además de ofrecer esa imagen exterior, a una o más aguas.

Se permiten las cubiertas planas en los edificios dotacionales públicos debido a su carácter singular, en todo tipo de suelo.

Se permitirán en Suelos Urbanos, a excepción de los ámbitos de los PE, las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior al 20% (aprox. 11,3°), cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno,

Art. 3.57. PENDIENTE

Es la inclinación de los faldones de cubierta. La pendiente de los faldones será igual o inferior al 50% y superior al 20%. Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima del faldón de cubierta, así como su material, serán los originales.

Art. 3.58. ALERO

Parte del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada. El vuelo máximo autorizado para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de 0,80 m y no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Cuando se trate de aleros singulares se permitirá alcanzar una dimensión de 1,2 m.

El canto máximo de los aleros será de 15 cm en su frente.

Nunca se elevarán muretes sobre el borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

En los ámbitos de los Planes Especiales, así como en los Núcleos Rurales, los aleros reproducirán tipologías ya existentes, tanto en las dimensiones de sus vuelos como en su diseño.

Art. 3.59. CORNISA

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Las edificios residenciales tradicionales del Concejo no presentan cornisas, por lo que en los ámbitos de los Planes Especiales, así como en los Núcleos Rurales, se prohíbe su uso en edificios residenciales.

Se permiten las cornisas en los edificios dotacionales y singulares en todo tipo de suelo, así como en aquellas que ya existan como diseño singular tradicional.

Art. 3.60. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

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

a) La cubierta definitiva del edificio, que en todo caso no alcanzará en cumbre una altura superior a 4 m medidos a partir del plano superior del último forjado.

b) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionado, suministro de almacenamiento de agua, antenas, etc. Todos éstos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta.

c) Los elementos singulares arquitectónicos singulares como torres acristaladas, según las características tradicionales de estos elementos, tanto en su diseño como en número.

Art. 3.61. BAJOCUBIERTA.

Los espacios abuhardillados bajocubierta se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

b) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.

c) La pendiente máxima de los faldones de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será del 50%; la mínima del 20%.

d) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones y lucernarios de ventilación e iluminación.

e) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior bajocubierta se permite elevar una fábrica de cierre vertical a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

f) Se permite la apertura de huecos en los muretes definidos en el punto anterior, manteniéndose la consideración de esta planta como bajocubierta.

Art. 3.62. BUHARDILLA O CASETÓN

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

a) El número de casetones será como máximo uno por cada 5 metros lineales de fachada y podrán avanzar hasta el plano de fachada interrumpiendo el alero. Sus dimensiones exteriores serán de 1.5 m de anchura máxima y una altura máxima desde el plano del faldón hasta el alero del casetón de 1.2 m.

Para las fachadas, o tramos de fachada, de longitud comprendida entre 5 y 10 metros se permite asimismo la construcción de un único casetón, que podrá situarse en el plano de fachada. El frente máximo del casetón será de un 30% de este tramo de la fachada, con una altura máxima desde el plano del faldón hasta el alero del casetón de 1.2 m.

La altura máxima de estos casetones será de 2,50 m medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m de los edificios colindantes y del resto de casetones.

b) Para las fachadas, o tramos de fachada, de longitud inferior a 5 metros se permite la construcción de un casetón. El frente máximo de dicho casetón será de un 30% de la longitud de fachada, con una altura máxima desde el plano del faldón hasta el alero del casetón de 1.2 m, y no podrá situarse en el plano de fachada.

La altura máxima de estos casetones será de 2,50 m medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m de los edificios colindantes y del resto de casetones.

c) Para las fachadas, o tramos de fachada, de 10 metros de longitud se permite asimismo, como elemento singular, la construcción de casetones en fachada, con una anchura máxima de 3,0 m, y una altura máxima de 2,20 m. desde el forjado de la planta bajo cubierta hasta la cara inferior de la cornisa. Estos casetones podrán volar únicamente en aquellos casos en los que se sitúe bajo ellos una fila de miradores acristalados. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m de los edificios colindantes y del resto de casetones. El número máximo de casetones de este tipo será de uno cada 10 metros lineales de fachada.

d) Los casetones deberán estar realizados en su frente en su integridad con carpintería, prohibiéndose su cierre frontal con muros de fábrica.

e) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

Art. 3.63. LUCERNARIO

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes. Se permite su uso según para la ventilación e iluminación de espacios interiores.

a) Los lucernarios tendrán una superficie máxima de 1/8 de la superficie de la estancia que iluminan.

b) Los colores y diseños de la carpintería de los lucernarios se integrarán de la cubierta minimizando su impacto visual.

Art. 3.64. ANTENAS Y REPETIDORES

La instalación de antenas de emisión o repetidores de radiodifusión o telecomunicaciones en cualquier clase de suelo deberá contar con la preceptiva licencia urbanística, para cuya tramitación será preciso aportar un estudio de incidencia visual en el que se consideren las posibles alternativas de emplazamiento y ejecución.

Estas instalaciones se realizarán con la mejor técnica disponible para minimizar su impacto visual.

Estas obligaciones no serán de aplicación a las antenas de comunicaciones de radioaficionados particulares instaladas en edificios de viviendas.

Se prohíbe todo tipo de antenas de emisión o repetidores de radiodifusión o telecomunicaciones en fachadas de cualquier tipo.

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

Art. 3.65. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS

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

Art. 3.66. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS

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

Art. 3.67. TRASTEROS

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

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

Contarán con ventilación, natural o forzada, y su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Art. 3.68. PIEZA HABITABLE

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

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

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

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

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

Art. 3.69. ILUMINACIÓN

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

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

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

Art. 3.70. VENTILACION

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

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

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

Art. 3.71. SERVICIOS HIGIÉNICOS

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

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Art. 3.72. GARAJES

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

En Edificación Abierta, vivienda colectiva en Trama Urbana Tradicional-1 o Según Alineaciones solo se autorizarán accesos a garajes o portones para otros usos en las fachadas con alineaciones a calle, cuando sirvan a un mínimo de 6 plazas o 100 m².

En aquellos supuestos en los que sea obligatoria la existencia de plazas de garaje en viviendas de nueva planta, este requisito no será exigible cuando se trate de rehabilitaciones, aun en el caso de realizarse un aumento de volumen. Sí será de aplicación cuando el uso residencial sea resultado de un cambio de uso.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,50 m x 2,20 m, ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados destinados a uso por el público. Las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Art. 3.73. PROGRAMA MÍNIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS

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

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.
- Condiciones para edificios de alojamiento rural
- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.
- Condiciones para centros escolares y guarderías
- Condiciones para centros sanitarios.
- Condiciones para instalaciones deportivas

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

Art. 3.74. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES

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

Art. 3.75. INSTALACION TELEFÓNICA

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

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

Art. 3.76. ANTENAS DE RADIO Y TELEVISIÓN

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario deberán estar dotadas de una infraestructura común propia de captación, adaptación y distribución de señales de televisión por radiodifusión terrenal o satélite en los términos previstos en la legislación vigente.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse en el punto del edificio o de la parcela en que menor impacto visual generen para el medio, y siempre donde sean menos visibles desde los espacios públicos.

Art. 3.77. SERVICIOS POSTALES

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

Art. 3.78. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

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

Art. 3.79. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

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

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

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

Art. 3.80. EVACUACIÓN DE HUMOS

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

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

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

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

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

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

Art. 3.81. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

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

Art. 3.82. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE

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

Art. 3.83. SEÑALIZACION

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

En los edificios de uso por el público existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos,

señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

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

TÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

SUBSECCIÓN PRIMERA. CONCEPTOS GENERALES

Art. 4.1. CONTROL MUNICIPAL

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

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

Art. 4.2. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

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

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

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

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

Art. 4.3. SILUETA DE LOS NÚCLEOS

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

Art. 4.4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas.

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

En los Suelos Urbanos no incluidos en los ámbitos de los PE, por tratarse de zonas de expansión y de nueva creación, se aconseja el uso de lenguajes arquitectónicos actuales, en los que la aplicación de los criterios generales anteriores garantizan la armónica integración con las edificaciones el entorno.

En los Suelos No Urbanizables y Urbanos calificados como VTF la volumetría exterior de los edificios se ajustará a las características de las edificaciones tradicionales, en su volumetría y color y composición. En los huecos la composición será vertical y lo macizo predominará sobre lo hueco.

Las edificaciones con uso dotacional público o privado deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE DISEÑO

Art. 4.5. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiéndose por tales aquéllas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima. Los edificios en los que los bajos estén destinados a uso comercial deberán realizar un diseño integrado de la planta baja con las superiores, realizando un cierre provisional de los huecos en tanto se realice su ocupación.

En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiera sido modificado.

Las medianerías que queden vistas por actuaciones en la propia parcela se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes; se permite la utilización de pizarra a la manera tradicional. Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

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

Las edificaciones auxiliares podrán realizarse en madera u otros materiales, pero en todo los casos su calidad constructiva debe de ser idéntica a la de la edificación principal.

Art. 4.6. VENTANAS Y HUECOS

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

Las carpinterías podrán realizarse en cualquier material que se asemeje a las carpinterías tradicionales, tanto en la dimensión de sus perfiles como en el color. Se prohíbe el aluminio anodizado o en su color natural metálico.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará la carpintería de madera en aquellos elementos singulares históricos. Aquellos elementos de carpintería singular deberán conservarse, con especial atención a las puertas de acceso a viviendas y galerías.

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

Art. 4.7. AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

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

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Art. 4.8. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

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

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

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de Abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas.

Se permitirán las casas, casetas o cabañas de madera prefabricadas siempre que su integración en el entorno no comprometa el paisaje rural. Se evitará siempre que se considere necesario el acabado en “madera en su color”.

Art. 4.9. SINGULARIDADES

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares

Las edificaciones de uso industrial incluidas dentro del Polígono Industrial de Barres tendrán la consideración de edificios singulares, por lo que no es necesaria su adecuación a los criterios estéticos generales, pudiendo realizarse diseños, volumetrías y cubiertas singulares, así como el uso de cualquier tipo de material de construcción.

SUBSECCIÓN TERCERA. MATERIALES Y ELEMENTOS TÉCNICOS

Art. 4.10. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

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

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

Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, estucos y enfoscados pintados en blanco. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra. En ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco. Se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris. Se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. No podrán ser utilizadas en chapeado de recercados de huecos, para los que se usarán piezas macizas de piedra o revocos de mortero.

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

- Cerámica vitrificada
- Fibrocemento
- Bloque de hormigón
- Materiales metalizados, plásticos o brillantes
- Aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.
- Tendidos de cemento bruñido, morteros monocapa con árido proyectado
- Productos asfálticos o bituminosos
- Materiales de aislamiento o impermeabilización cubrición (proyecciones de poliuretano por ejemplo)

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo “Split”, ranurado o similar.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en ampliación de edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

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

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

2. Materiales de cubiertas.

El material de cubierta preferible es la pizarra, permitiéndose en general aquellos materiales de color y apariencia similar a ésta.

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

Se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m² y separados al menos 3 m.

Los aleros tendrán un canto inferior a 15 cm. y se permite el hormigón visto como material de acabado.

Se prohíben los canalones y bajantes de aspecto y materiales inadecuados, especialmente de PVC en su color gris.

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

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

Art. 4.11. ELEMENTOS DE INSTALACIONES

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

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

Art. 4.12. PUBLICIDAD

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

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

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

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

SUBSECCIÓN CUARTA. ESPACIOS LIBRES

Art. 4.13. MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

a) En ningún caso un desmante o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 2 m en aquellas obras destinadas a la construcción de viviendas.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 1 m y pendientes inferiores al 100%.

c) Se prohíbe salvo en trabajos de consolidación de interés público, la construcción de escolleras mayores de 1.5 metros en los Suelos Urbanos y Núcleos Rurales, debiendo construirse muros de contención forrados de mampostería para alturas superiores.

d) La existencia de arbolado en la parcela impedirá la modificación de la rasante en ese área.

e) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

Art. 4.14. CIERRE DE PARCELAS

1) SUELO URBANO

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

Los cerramientos hacia viales públicos estarán realizados con muro de mampostería o de fabrica enfoscada al modo tradicional, hasta un máximo de 2 m de altura.

Estos cerramientos tendrán una altura mínima de 1 metro, pudiendo elevarse sobre este murete cierres diáfanos con madera o metal que sirvan de apoyo a un cierre vegetal.

Se prohíbe expresamente el cierre de estas partes diáfanos con celosías y balaustradas de hormigón prefabricado, forja, fundición, verja con diseño de elementos curvos, motivos florales, lanzas, y todos aquellos elementos que no puedan considerarse tradicionales.

Los cierres con forja o fundición y otros materiales y formas singulares podrán ser utilizados en aquellos edificios que existan históricamente, tal como grandes fincas o similares.

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

En caso de que la alineación fijada por el Plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de mampostería de piedra, este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2) SUELO URBANIZABLE

Los cerramientos en los suelos urbanizables serán definidos en la redacción del Plan Parcial, debiendo preverse un criterio uniforme para las distintas áreas.

Art. 4.15. ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Los pavimentos de las aceras y espacios libres de nueva creación o de reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale en caso de que esté prevista la sustitución.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES ESTETICAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANO DE VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR

Art. 4.16. CONDICIONES DE DISEÑO

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Fachadas

La volumetría exterior de los edificios se ajustará a las características de las edificaciones tradicionales, en su volumetría y color y composición. En las fachadas los huecos serán de composición vertical y lo macizo predominará sobre lo hueco.

El diseño de estas edificaciones no tendrá por qué copiar literalmente formas y detalles arquitectónicos tradicionales, pudiendo realizar una reinterpretación de los mismos.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.), así como la composición general de la edificación.

En las rehabilitaciones y reestructuraciones de edificios tradicionales los muros de carga deben de ser conservados en todos los casos. Este mantenimiento de los muros de carga no debe de impedir la necesaria apertura de los nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación. En aquellos casos en los que por causas técnicas suficientemente justificadas se deba prescindir de su mantenimiento se desmontarán aquellos elementos singulares, tales como despieces de sillería, balcones, etc, y se procederá a la posterior reconstrucción de los mismos.

2. Cubiertas

Serán inclinadas, y se manifestarán como tales, no autorizándose terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.

El remate de los aleros será en todos los casos de la forma tradicional en forma de caveto o vuelo de losa.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

3. Vuelos

Se prohíben los cuerpos volados cerrados con fábrica, debiendo presentarse las fachadas como planos sencillos al modo de los muros de carga estructurales. Se permiten los balcones, miradores, corredores y galerías según lo dispuesto en el título III.

El canto del forjado de estos cuerpos volados se ajustará a modelos tradicionalmente existentes en cuanto a su diseño y material, estando expresamente prohibidos los frentes de forjado de más de 15 cm de espesor.

Art. 4.17. MATERIALES Y ELEMENTOS TÉCNICOS

1. Fachadas

El acabado de los paramentos exteriores será enfoscado y pintado, y mampostería. No se admiten chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, zócalos, recercos o importas. En rehabilitaciones, se prohibirá el picado de revocos cuya finalidad sea dejar rejunteada la fábrica de mampostería: acabado este ajeno a las características de la zona y que debe ser evitado.

Los huecos deberán ajustar sus dimensiones para lograr la composición vertical o de proporción cuadradas de los mismos.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los enfoscados pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, así como la sillería, la mampostería de piedra del lugar y los chapados lisos de piedra en despiece ortogonal y constructivamente coherente. Se permiten así mismo los revocos tradicionales de color gris sin pintar, así como los morteros cuya textura y color se asemejen a los acabados tradicionales.

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

Se permiten así mismo todos aquellos materiales singulares con un uso histórico demostrado en la edificación.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados siendo preferibles los de cobre y zinc. Se prohíbe el PVC.

2.Cubierta

El material de recubrimiento será la pizarra, no autorizándose otro color o material, tanto para la edificación principal como para las auxiliares. Se permite el uso tradicional de la teja cerámica como material complementario en la formación de limatesas.

Las cuadras en Suelo No Urbanizable así como las edificaciones incluidas en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán realizar sus cubiertas con materiales distintos a la pizarra, debiendo en todo caso presentar un aspecto similar en color y acabado.

Las construcciones agropecuarias tradicionales (estercoleros, cobertizos, cuadras etc.) que presenten un valor etnográfico deberán mantener sus estructuras de madera, cubierta de pizarra, y todos aquellos elementos singulares existentes.

3.Carpintería.

La carpintería será de madera pintada o de aluminio lacado en colores oscuros y tonos mates. No son admisibles las particiones ficticias en los vidrios. Es preferente la solución a haces-exteriores.

En los elementos de madera situados en fachada o en el cierre de parcela, no son admisibles los barnices brillantes.

Los elementos metálicos que afecten a la fachada, o de cierre de parcela, deberán pintarse colores y tonos mates.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará la carpintería de madera en aquellos elementos singulares históricos. Aquellos elementos de carpintería singular deberán conservarse, con especial atención a las puertas de acceso a viviendas y galerías.

Se prohíbe la utilización de persianas enrollables exteriores.

4. elementos técnicos

Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal o madera, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal o madera, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.

Art. 4.18. HÓRREOS

Se permite la instalación de hórreos, paneras y cabazos, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar.

Se respetará escrupulosamente modelos tradicional de la zona, debiendo acreditarse adecuadamente la existencia tradicional de la tipología propuesta.

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

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

Art. 4.19. CIERRE DE FINCAS AGROPECUARIAS

Los vallados en Suelo No Urbanizable de fincas de uso exclusivo agroganadero se autorizan con cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

Materiales autorizados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohíben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.
- Alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado(H<2,0 m)
- Madera, pintada o barnizada (barniz no brillante)
- "Muria" tradicional de mampostería de piedra del lugar

Los tres primeros tipos deberán retranquearse una distancia mínima de 1 metros respecto al borde del camino. Las "murias" de nueva construcción deberán retranquearse 3 m respecto del eje del camino, si bien no será preciso realizar la cesión de terreno.

Las "murias" cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras tendrán una altura máxima de 2,0 m. Se permitirán murias de mayor altura cuando se restauren o continúen murias de existentes de acreditado valora paisajístico.

Cuando, fuera de Núcleo Rural o Urbano, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m.

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

Art. 4.20. CIERRE DE PARCELAS EDIFICABLES

Materiales autorizados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohíben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.
- Alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado(H<2,0 m)
- Madera, pintada o barnizada (barniz no brillante)

- “Muria” tradicional de mampostería de piedra del lugar

En los núcleos rurales los tres primeros tipos podrán disponerse en el límite de la finca con camino público; las “murias” de nueva construcción deberán retranquearse 3 m respecto del eje del camino, si bien no será preciso realizar la cesión de terreno.

En los Suelos Urbanos calificados como VTF el cierre se situará en la alineación exterior definida en los planos de ordenación.

Los cerramientos realizados con muro de mampostería tendrán una altura máxima de 2 m de altura y mínima de 1 metro, pudiendo elevarse sobre este murete cierres diáfanos con madera o metal que sirvan de apoyo a un cierre vegetal. Se permitirán murias de mayor altura cuando se restauren o continúen murias de existentes de acreditado valor paisajístico.

Se prohíbe expresamente el cierre de estas partes diáfanos con celosías y balaustradas de hormigón prefabricado, forja, fundición, verja con diseño de elementos curvos, motivos florales, lanzas, y todos aquellos elementos que no puedan considerarse tradicionales.

Los cierres con forja, o fundición si podrán ser utilizados en aquellos edificios que existan históricamente, tal como grandes fincas o similares.

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

En caso de que la alineación fijada por el Plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de mampostería de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse muros de contención forrado con mampostería de piedra del lugar.

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

Art. 4.21. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

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

Las pavimentaciones de viales, tanto públicos como privados deberán mantener el carácter de estos ámbitos, evitando aquellos de carácter urbano tales como asfaltados y pavimentaciones con losetas de acabado brillante.

Las pavimentaciones de zonas de aparcamiento serán especialmente cuidadosas debido a su gran superficie, debiendo realizarse en celosías que permitan crecer la hierba en su interior en aquellos ámbitos en los que se mantenga su estado natural.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESTÉTICAS EN LOS ÁMBITOS DE LOS PLANES ESPECIALES

Art. 4.22. CRITERIOS GENERALES.

Las edificaciones incluidos en los ámbitos de los Planes Especiales de Figueras y Castropol son objeto de unas condiciones estéticas especialmente rígidas como medio para la conservación de sus características actuales.

Estas edificaciones tienen singularidades formales muy concretas y fácilmente reconocibles de las cuales es posible crear un catálogo vinculante de elementos y formas. Es esta una imposición extrema pero que responde a una tradición de repetición de elementos, aleros, ventanas, indudable en estos núcleos.

La utilización de los elementos impuestos no se debe de considerar mimética, y aún ajustándose estrictamente a todos los parámetros no excluye la reinterpretación de los mismos con diseños actuales.

De forma general se consideran permitidos todos aquellos elementos, tipologías y formas de composición que se hayan usado de forma tradicional. En el caso de inclusión de alguno de estos que no este citado expresamente en esta normativa, se deberá adjuntar una memoria justificativa de la existencia tradicional de dicho elemento.

Estas condiciones de diseño serán aplicables a las edificaciones tanto de nueva planta como a aquellos edificios en los que se realicen obras de rehabilitación y reestructuración.

Los edificios dotacionales de uso y propiedad pública se exceptúan de estas condiciones estéticas generales debido a sus especiales características, permitiéndose la realización de edificios de arquitectura actual en los que la correcta utilización de materiales formas y colores garantizará la armonía con el conjunto del ambiente urbano.

Art. 4.23. CUBIERTA

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares.

El material de recubrimiento será la pizarra, no autorizándose otro color o material, tanto para la edificación principal como para las auxiliares

Se evitará el uso de teja cerámica curva como elemento de acabado en cubierta y específicamente se evitará su uso como material auxiliar para la realización de limatesas.

Se permite la apertura de casetones y lucernarios de iluminación y ventilación, en las condiciones generales definidas en el título III.

Siguiendo estas formas tradicionales se limita la pendiente de los tejados entre el 20% y el 50%. Las rehabilitaciones o reestructuraciones deberán mantenerse la pendiente máxima del faldón existente.

Se prohíben las líneas de aleros y de cubreras de más de 8 m de longitud a un mismo nivel, tanto en fachadas principales como en traseras y laterales, aún cuando los aleros pertenezcan a diferentes edificaciones. El escalón mínimo para está rotura de cornisa y cubrera será de 0,40 metros.

Los aleros deberán de ajustarse en su diseño y dimensiones a alguno de los modelos tradicionales existentes.

Art. 4.24. FACHADAS

Las fachadas con alineación a viario publico presentarán un plano sencillo de fachada, al modo tradicional de los muros de carga, prohibiéndose los cuerpos volados cerrados con fábrica. Las fachadas traseras hacia espacios libres privados, así como las edificaciones unifamiliares podrán presentar retranqueos en los volúmenes de las plantas superiores.

En la composición de fachadas predominará el macizo sobre los vanos, de forma que la suma de la longitud horizontal de los huecos de las plantas de pisos sea menor del 40% de la longitud total la fachada, conforme al anexo gráfico de esta normativa.

El diseño de los bajos deberá formar parte del diseño conjunto de la fachada, y efectuarse un cerramiento provisional de los huecos en tanto se realice la ocupación de los mismos. En la composición de los bajos predominará el macizo sobre los vanos, de forma que la suma de la longitud horizontal de los huecos será menor del 60% de la longitud de la fachada.

El diseño de los huecos, tanto en planta baja como superiores, no podrá ser horizontal, permitiéndose cualquier proporción a partir del cuadrado. Los huecos podrán estar a cualquier altura sobre el nivel del forjado.

En las reformas y rehabilitaciones de edificios en los que los bajos hayan sido alterados se deberá recuperara el diseño original de los mismos.

Se permite la aparición de balcones en un solo nivel de aquellos edificios con más de 12 m de frente de fachada según lo dispuesto en el titulo III.

Se permiten así mismo los cuerpos cerrados acristalados en fachadas a calles únicamente en aquellos edificios con más de 12 m de fachada según lo dispuesto en el titulo III.

Se permiten las galerías en fachadas trasera y últimas plantas de las fachadas principales según lo dispuesto en el titulo III.

Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal o madera, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal o madera, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.

Art. 4.25. ALTURA.

La altura máxima de la fachada de las edificaciones de nueva planta será la definida en el Capítulo III. Las edificaciones existentes con protección ambiental deberán conservar su altura de cornisa actual, excepto en aquellas en que se detalle una nueva altura en los planos de ordenación.

En aquellos edificios de nueva planta o carentes de protección, cuya altura máxima así lo permita, podrán elevarse muretes sobre el último forjado para mejorar el aprovechamiento del bajocubierta, en las condiciones definidas en el Titulo III. Se permiten la apertura de pequeñas ventanas en fachada, al modo de tipologías ya existentes, manteniendo la planta la consideración de bajocubierta.

Aquellos edificios con protección ambiental con problemas de habitabilidad debido a su altura libre interior podrán aumentar su altura exterior hasta conseguir la adecuación de los espacios interiores sin que esto pueda suponer un aumento de la superficie edificable, y siempre que esto no suponga tampoco la desaparición de elementos de interés, tanto recogidos expresamente en ficha o no.

Aquellas edificaciones incluidas en un continuo edificado a las cuales se les permite el aumento de altura no podrán superar los aleros de las edificaciones colindantes ni producir una rotura de la línea de aleros existentes.

La altura de las edificaciones deberá adaptarse a las pendientes de las calles según las formas tradicionales forjados deberán adaptarse a las pendientes de las calles, según lo dispuesto en el título III.

Art. 4.26. MATERIALES DE FACHADA.

a) Los materiales en fachadas serán únicamente aquellos que puedan considerarse tradicionales, exclusivamente

- Los enfoscados pintados en color blanco, con uso secundario de enfoscados de acabado rugoso, a la tirolesa o similar, pintados de color gris en zócalos y elementos decorativos.
- Los revocos sin pintar, de color y texturas similares a los ya existentes.
- Los recercados de vanos en planta baja y angulares con chapados de granito.
- En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados siendo preferibles los de cobre y zinc. Se prohíbe el PVC.
- La mampostería de piedra del lugar, con despieces y secciones tradicionales.

b) Se prohíben cualquier acabado que no considerarse tradicional, en especial los siguientes, cuya eliminación tendrá la consideración de obra preferente:

- Chapados de lajas de piedra pizarra o similar, utilizados en formación de zócalos y recercados de ventanas o cualquier otras función decorativa en fachada.
- Elementos prefabricados de hormigón en formación de barandillas.
- Acabados de fachada alicatados y chapados de cualquier tipo
- Chapados de cualquier tipo de piedra, a excepción de zócalos en planta baja.

Art. 4.27. CARPINTERIAS.

a) Carpintería en edificios de nueva planta y en edificios sin protección.

La carpintería será de material de libre elección, ajustándose su diseño a las formas, dimensiones y tipologías tradicionales.

b) Carpintería en edificios con protección ambiental.

En aquellos edificios con protección ambiental las carpinterías podrán ser sustituidas, modificando el material, siempre que mantengan la forma y las modulaciones originales, así como la posición a haces de las carpinterías.

Deberán conservar su forma, diseño y material las siguientes carpinterías:

- -Aquellas calificadas con protección integral en la ficha correspondiente que deberán conservarse en su integridad, tanto en su material original como en su diseño.
- Todas aquellas carpinterías singulares existentes aún cuando no estén expresamente recogidos en la correspondiente ficha, cuya calidad aconseje su mantenimiento.

c)Carpintería en edificios con protección parcial.

En aquellos edificios de nivel parcial el único material permitido para la realización de carpinterías será la madera, a excepción de aquellos edificios en que exista históricamente otro material.

Las carpinterías de aquellas fachadas expresamente protegidas deberán conservarse en su integridad, pudiendo ser sustituidas en caso de deterioro, por otras de idéntica forma y material. Se tendrá especial cuidado en el mantenimiento de la sección original de los esbeltos perfiles existentes.

d)Carpintería en edificios con protección integral.

En aquellos edificios de nivel, integral el único material permitido para la realización de carpinterías será la madera, a excepción de aquellos edificios en que exista históricamente otro material.

Las carpinterías deberán conservarse en su integridad, pudiendo ser sustituidas en caso de deterioro, por otras de idéntica forma y material. Se tendrá especial cuidado en el mantenimiento de la sección original de los esbeltos perfiles existentes.

e)Elementos prohibidos.

Se prohíben las persianas enrollables exteriores de cualquier material, excepto los cierres de locales comerciales, en cuyo caso no podrán ser de acero galvanizado en su color o material similar.

Se prohíben las contraventanas exteriores, excepto en aquellos edificios en que existan de manera tradicional.

Se prohíben los barnices brillantes para la madera.

Se prohíben las particiones ficticias de los vidrios.

Art. 4.28. CIERRE DE PARCELAS EDIFICABLES

Los cerramientos estarán realizados con muro de mampostería al modo tradicional, hasta un máximo de 2 m de altura. Se permitirán murias de mayor altura cuando se restauren o continúen murias de existentes de acreditado valor paisajístico.

Estos cerramientos tendrán una altura mínima de 1 metro, pudiendo elevarse sobre este murete cierres diáfanos con madera o metal que sirvan de apoyo a un cierre vegetal.

Se prohíbe expresamente el cierre de estas partes diáfanas con celosías y balaustradas de hormigón prefabricado, forja, fundición, verja con diseño de elementos curvos, motivos florales, lanzas, y todos aquellos elementos que no puedan considerarse tradicionales.

Los cierres con forja, o fundición si podrán ser utilizados en aquellos edificios que existan históricamente, tal como grandes fincas o similares. En caso de edificaciones

tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres se podrán mantener en la nuevas actuaciones.

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

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

En caso de que la alineación fijada por el Plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de mampostería de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse muros de contención forrado con mampostería de piedra del lugar.

En aquellas áreas destinadas a viviendas unifamiliares con calificación VTF, y VU1 los cierres de parcelas no colindantes con viario publico deberán realizarse con cierres vegetales apoyados sobre vallas metálicas o de madera.

Art. 4.29. ACONDICIONAMIENTO ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Se respetará en su integridad el arbolado existente en las parcelas que no se vea afectado por la edificación. La solicitud de licencia de obras incluirá información detallada del arbolado existente, así como de aquellos elementos vegetales que pretenden ser eliminados.

En los espacios libres privados se plantará un árbol de al menos 2 m de altura cada 20 m² de superficie, de especies autóctonas, o de uso tradicional en el ajardinamiento local.

Art. 4.30. ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS PUBLICOS

En el acondicionamiento de los espacios públicos se seguirán los modelos históricos existentes.

La pavimentación de las calles se realizará de acuerdo con las especificaciones aprobadas en el correspondiente ARI o, en su defecto, de acuerdo con la pavimentación tradicional circundante. En las calles cuya peatonalización se propone se eliminará la tradicional distinción entre la acera y la calzada.

En las pequeñas plazas con uso mixto estancial y aparcamiento se deberá plantar arbolado que minimice el impacto visual de los vehículos, con un mínimo de un árbol de 2 m de altura cada 20 m² de superficie.

La pavimentación de las plazas seguirá los mismos criterios que las de las calles peatonales, permitiéndose el uso de celosías prefabricadas que permitan el crecimiento de hierba en su interior.

Se recomienda el mantenimiento de las pavimentos históricos existentes, siempre que su estado de conservación lo permita.

Art. 5.1. CONDICIONES GENERALES

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

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

Art. 5.2. SIMULTANEIDAD DE USOS

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

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

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

Art. 5.3. USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO

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

Art. 5.4. USO PERMITIDO

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

Art. 5.5. USO AUTORIZABLE

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

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

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias
- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias
- Confederación Hidrográfica del Norte
- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias
- Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias
- Dirección General de Costas

El procedimiento de otorgamiento de la autorización previa se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 6/90, de 20 de Diciembre, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

Art. 5.6. USO INCOMPATIBLE

Aquel que no cumple alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la Modificación Puntual de este Plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

Art. 5.7. USO PROHIBIDO

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

Art. 5.8. CAMBIO DE USO

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

Art. 5.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES

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

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

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA

Art. 5.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

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

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Art. 5.11. REGENERACIÓN DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE

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

Art. 5.12. REHABILITACIÓN DEL PAISAJE

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

SECCIÓN SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Art. 5.13. DEFINICIÓN

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

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

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

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

SUBSECCIÓN PRIMERA. USOS FORESTALES

Art. 5.14. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

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

2. Se clasifican en:

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

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

Art. 5.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono y encinas.

Art. 5.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

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

SUBSECCIÓN SEGUNDA. USOS AGRÍCOLAS

Art. 5.17. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

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

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

- a) Agricultura extensiva
- b) Agricultura intensiva. Horticultura
- c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos

Art. 5.18. AGRICULTURA EXTENSIVA

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

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

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

4. No se establecen límites a las actividades agrícolas, ya sean de nueva creación o ampliación de las existentes, en lo que se refiere a la extensión de los cultivos, las limitaciones establecidas por la ordenanza correspondiente se refieren a las edificaciones necesarias para la explotación, nunca a los propios cultivos.

Art. 5.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA

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

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

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

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

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

- Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.
- Su superficie máxima será de 4 m². Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.
- Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).
- Mantendrán retranqueo de 3 m a linderos y de 5 m a eje de caminos.

Art. 5.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

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

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

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

a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m al alero, 7 m a la cumbre.

b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.

c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCIÓN TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCÍCOLAS

Art. 5.21. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

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

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

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

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

a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.

b) Ganadería industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

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

a) Ganado mayor, vacuno o equino.

b) Ganado menor, ovino o caprino.

c) Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Art. 5.22. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO

1. Concepto y clasificación.

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

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

2. Condiciones generales.

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

b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos cuando su superficie sea menor de 200 m².

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad

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

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

c) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como tenadas, pajares, siempre que su superficie total no supere los 50 m² por explotación.

Los silos de pienso e instalaciones similares se colocarán exclusivamente en el interior de las cuadras, aprovechando la altura libre en cumbre.

d) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m² por cabeza de ganado.

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

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

Art. 5.23. GANADERÍA INTENSIVA

1. Concepto y clasificación.

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

b) Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas de más de 20 cabezas o las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

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

2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante

legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

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

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

3. Condiciones de localización:

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

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

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

4. Condiciones de ocupación:

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

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

5. Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima

Se establece en 3.000 m².

b) Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos y 5 m del eje de vial.

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

d) Edificabilidad

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

Cuando la ocupación en planta sea superior a 250 m² la edificación se organizará en dos cuerpos diferenciados, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m.

e) Alturas

El número de plantas máximo será una (B)

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbre será de 8 m.

F) Protección del medio natural.

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

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

Art. 5.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

- a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoo-safaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.
- b) Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.
- c) Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.
- d) Explotaciones pecuarias especiales, para cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, etc.

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

Art. 5.25. USOS PISCÍCOLAS

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

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

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

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

SECCIÓN TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 5.26. RECREO EXTENSIVO

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

Art. 5.27. RECREO CONCENTRADO

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

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

Art. 5.28. CAMPAMENTO DE TURISMO

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

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

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

Art. 5.29. JARDÍN URBANO Y AREAS DE JUEGOS

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

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

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

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

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 4 m al alero y 8 m a la cumbrera o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

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

Art. 5.30. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS

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

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m al alero y 8 m a cumbrera, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Art. 5.31. DEPORTES ACUATICOS

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

La superficie máxima construida no superará el 10% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m al alero y 8 m a cumbrera, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Art. 5.32. AREAS PEATONALES

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

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

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

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

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

SECIÓN CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Art. 5.33. DEFINICIÓN

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

Art. 5.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

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

Art. 5.35. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

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

Art. 5.36. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE

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

Art. 5.37. ALOJAMIENTO COLECTIVO

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

Art. 5.38. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

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

Art. 5.39. ESPACIO LIBRE PRIVADO

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

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras, excepto en aquellas calificaciones en que se prohíban expresamente las edificaciones auxiliares:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m².

4. En cualquiera de estos casos será necesario solicitar permiso al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las citadas obras, a escala mínima de 1:200, y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

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

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

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

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

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de espacio libre privado deberá disponer cada 50 m² o porción de plantación de un árbol de las especies autóctonas, con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el

resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

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

Art. 5.40. APARCAMIENTO

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Cumplirán las condiciones generales establecidas para el aparcamiento en las Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, en lo referente a las plazas, accesos, vías interiores, ventilación, cuantía, etc.

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, bien sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al uso.

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Art. 5.41. HOSTELERO

1. Edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

c) Grado 3. Discobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el

cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

Art. 5.42. HOTELERO

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 plazas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, y cumplirán la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o por cada dos plazas, a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional). En las parcelas calificadas como Gran Finca en que no se pueda cumplir esta condición no será obstáculo para su transformación en hotel.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

Art. 5.43. COMERCIAL

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante,

siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso y cumplirán la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de 15 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

5. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

6. Dispondrán de un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

7. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m² se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500.

8. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

9. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3m.

10. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m², requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente.

Art. 5.44. OFICINAS

1. Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante,

siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

4. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

5. Dispondrán de un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de oficinas se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

6. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

7. Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Art. 5.45. ESPECTÁCULOS

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

SECCIÓN SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PÚBLICAS

Art. 5.46. DEFINICIÓN

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Art. 5.47. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación Puntual de Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera Modificación de Planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en el Plan, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m, obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este Plan, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCIÓN PRIMERA. DOTACIONES

Art. 5.48. CONCEPTO Y CONDICIONES

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos,

incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Art. 5.49. DEPORTIVO

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

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la parcela, y su altura no sobrepasará los 12 m, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Art. 5.50. RELIGIOSO

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

Art. 5.51. CULTURAL

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Art. 5.52. ENSEÑANZA

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Art. 5.53. SANITARIO-ASISTENCIAL

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

Art. 5.54. ADMINISTRATIVO

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc. Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas cuartel, residencias de ancianos, centros de empresas, oficinas de empleo, etc.

Art. 5.55. INFRAESTRUCTURAS

Corresponde a aquellos elementos y edificios al servicio de las infraestructuras urbanas, como estaciones de bombeo, depuradoras, gasolineras, centros de transformación, centros de datos, centrales telefónicas, etc.

Art. 5.56. DE RESERVA

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este Plan.

La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional estará sometido a informe previo de la CUOTA.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Art. 5.57. CLASIFICACIÓN

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- a) Cuarteles y cárceles
- b) Mataderos
- c) Cementerios
- d) Vertederos

Art. 5.58. CUARTELES Y CÁRCELES

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

Art. 5.59. MATADEROS

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Art. 5.60. CEMENTERIOS

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este Plan menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m, salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. de 20 de Julio de 1974) y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del art. 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Art. 5.61. VERTEDEROS

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

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

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

SUBSECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Art. 5.62. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicios de las obras públicas e infraestructuras

de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 100 m².

3. No se autorizan aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

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

SUBSECCIÓN CUARTA. GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 5.63. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante.

2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en:

Vehículos de dos ruedas	2,5 x 1,5 m
Automóviles grandes	5,0 x 2,7 m
Automóviles ligeros	4,5 x 2,4 m
Industriales ligeros	5,7 x 2,7 m
Industriales pesados	9,0 x 3,0 m

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

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

SECCIÓN SÉPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Art. 5.64. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias Vinculadas al Medio Rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

b) Industrias en Suelo Urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los Suelos Urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.

c) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Art. 5.65. CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes clases:

a) Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Art. 5.66. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

- | | | |
|----|-------------|--|
| a) | Forestales: | Serrerías. |
| b) | Ganaderos: | Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
Almacenes de pienso. |
| c) | Agrícolas: | Bodegas y almacenes de cosecha y abonos. |

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

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

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 400 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Art. 5.67. TALLERES ARTESANALES

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 600 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

4. En ningún caso la instalación podrá emitir ruidos superiores a 70 dbA.

5. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se registrará por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

7. En Núcleo Rural o áreas de Suelo Urbano calificadas como Vivienda Tradicional Familiar o Trama Urbana Tradicional la tipología edificatoria tenderá a asimilarse y mimetizarse con la de vivienda unifamiliar dominante en el área.

Art. 5.68. TALLERES DE AUTOMÓVILES

1. Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo o maquinaria, sea industrial o agroganadera. Son actividades clasificadas como molestas.

2. En Suelo No Urbanizable mantendrán una distancia mínima de 25 m a la edificación no vinculada al mismo más próxima.

3. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

4. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 400 m².

5. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Art. 5.69. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Art. 5.70. INDUSTRIA MEDIA

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluíbles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace.

Las condiciones generales que regulan el uso son:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m³ por trabajador.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m² construidos.

6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

7. Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total, con un máximo de 100 m² construidos y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

SUBSECCIÓN TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Art. 5.71. CLASIFICACIÓN

Se consideran las siguientes formas:

a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.

b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Art. 5.72. GRAN INDUSTRIA

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en el presente Plan.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m de la vivienda más próxima, salvo que la CUOTA permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas de 25 m de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Art. 5.73. INDUSTRIAS PELIGROSAS

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

5. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

7. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

Art. 5.74. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

1. Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

SECCIÓN OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Art. 5.75. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2. Se consideran las siguientes clases:

- Explotaciones a cielo abierto. Excavaciones para la extracción de minerales, la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Explotaciones subterráneas. Excavaciones para la extracción de minerales en galería subterránea. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

3. Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

4. Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

5. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Art. 5.76. EXPLOTACIONES A CIELO ABIERTO

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

- a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.
- b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.
- c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

2. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

Art. 5.77. ACTIVIDADES SUBTERRANEAS

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

2. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

3. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.

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

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

Art. 5.78. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

Art. 5.79. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m de un asentamiento de población. Para distancias menores será necesario informe previo favorable de la CUOTA.

3. Se incluyen en este apartado las plantas de hormigones que aprovechen los materiales propios de la cantera.

TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Art. 6.1. DEFINICIÓN

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Art. 6.2. DELIMITACIÓN

1. Sistemas Generales: Se califican como Sistemas Generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

a) Carreteras de la red nacional.

b) Carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas Locales:

a) Vías Urbanas: Se califican como Sistemas Locales las calles existentes o trazadas en Suelo Urbano y las que deban establecerse en Suelo Urbano en desarrollo del planeamiento

b) Vías Rurales: las carreteras de titularidad municipal, los caminos de concentración parcelaria, las pistas forestales, los viales interiores de los Núcleos Rurales.

c) Caminos Peatonales: Los diversos caminos rurales, sin acondicionar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Art. 6.3. ZONIFICACIÓN FUNCIONAL

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal. Se estará a lo dispuesto en la Ley 13/86, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General R.D. 1812/1994 y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 sobre "Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio".

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

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

a) Zona de Dominio Público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

b) Zona de Servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de Afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m en el resto de las carreteras estatales y 30 m en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Art. 6.4. CONDICIONES DE USO

Se sujetarán en cualquier caso a las limitaciones establecidas por las leyes y reglamentos citados.

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- Sujetos a autorización del organismo titular de la carretera
- Sujetos a licencia municipal si se trata de edificaciones

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.
- Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.
- Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.
- Áreas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre

Usos autorizables:

- Sujetos a autorización del organismo titular de la carretera en SNU
- Sujetos a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección

Usos autorizables:

- Sujetos a autorización del organismo titular de la carretera en SNU
- Sujetos a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Art. 6.5 CONDICIONES TÉCNICAS

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en las leyes, reglamentos e instrucciones técnicas de los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m de explanada y 6 m de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO DE ACERAS:

- Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.
- Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del Concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.
- Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm y una resistencia media mínima de 200 kg/cm². Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.
- Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Art. 6.6. PUBLICIDAD

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este Plan.

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

Art. 6.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m del borde de la calzada.

- Carreteras estatales convencionales: la línea de edificación se establece a 25 m del borde exterior de la calzada.

- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m en carreteras estatales y 50 m en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

- Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m respectivamente del borde de la carretera.

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

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

- Conforme al artículo 13, apartado 1 de la Ley de Defensa y Ordenación de las Carreteras del Principado los cierres en la zona de dominio público solo se podrán autorizar en los siguientes supuestos:

- Cuando exista un talud de desmonte de más de un metro y a partir de su borde exterior.
- No existiendo talud de desmonte superior a un metro, cuando el cierre sea absolutamente diáfano y se sobrepase un metro la arista exterior de la explanación.
- Excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras locales el cierre en precario a partir de la arista exterior de la explanación.
- Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en la vía pública.
- En todo caso deberá cumplirse las exigencias que se recogen en el párrafo siguiente y será de aplicación sus prohibiciones.

- Conforme al artículo 13, apartado 2 de la Ley de Defensa y Ordenación de las Carreteras del Principado podrán efectuarse en la zona de servidumbre cierres de seto vivo o de fábrica, diáfanos, atendiendo a las exigencias de visibilidad y seguridad que han de quedar siempre garantizadas, a salvo de las limitaciones derivadas de la aplicación de la normativa urbanística o de cualquier otra regulación sectorial. En ningún caso serán autorizables cierres con alambre de espino, ni la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de las finalidades de servicio a la carretera.

- Conforme al artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras en el caso de coincidencia de zonas la ordenación se realizará conforme a los siguientes puntos:

- Donde, por muy grande que sea la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.
- Donde las líneas límite de la edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro en intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

Art. 6.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN EN MÁRGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Art. 6.9. DEFINICION

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

Art. 6.10. DELIMITACION

1. Sistemas generales: Se califican como Sistemas Generales las áreas definidas como tales en los Suelos Urbanizables de Figueras y Castropol.

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

Art. 6.11. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Areas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento.

2. Usos autorizables

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
- Edificaciones deportivas, especialmente las vinculadas a la náutica.

3. Usos prohibidos

- Todos los demás.

SECCIÓN TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TÉCNICAS

Art. 6.12. DEFINICIÓN

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración. De conformidad con el artículo 14.2 de la Ley 13/1986, de Defensa y Ordenación de las carreteras del Principado, las conducciones subterráneas no podrán discurrir bajo la superficie de la calzada, cunetas ni arcones de las carreteras.

Todo ello salvo los imprescindibles cruces de carreteras derivados de las condiciones de los servicios anteriormente señalados, los cuales podrán autorizarse por la Consejería competente en materia de obras públicas previa fijación de las condiciones técnicas de ejecución y seguridad.

Art. 6.13. DELIMITACIÓN

Las existentes y aquellas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social / Servicios públicos-infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCIÓN PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art. 6.14. CAPTACIONES, DEPÓSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Art. 6.15. POZOS

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

- a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.
- b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.
- c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m² por unidad.

e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.

f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

Art. 6.16. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la compañía suministradora.

Art. 6.17. RED DE RIEGO Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Art. 6.18. COLECTORES

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l./hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m² como mínimo.

- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m/seg.

- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro 30 cm y 1 m³ para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m como máximo en las alineaciones rectas.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm y hormigón armado para las restantes.

- Sección mínima de alcantarilla: diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm adosada a la fachada del solar en la acera.

Art. 6.19. ESTACIONES DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCIÓN TERCERA. ENERGÍA ELÉCTRICA

Art. 6.20. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de media y alta tensión por Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

En Suelo Urbano se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

Art. 6.21. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELÉCTRICOS

En relación con las instalaciones de electricidad de media y alta tensión las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m:

$$D= 1,5 + V/150$$

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m:

$$D= 3,3 + V/150$$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m:

$$D= 3,3 + V/100$$

Art. 6.22. ALUMBRADO PÚBLICO

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

Art. 6.23. SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

TÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Art. 7.1. DEFINICIÓN

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

Art. 7.2. OBJETIVOS

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

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

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

4. En todos los casos se estará a lo establecido por la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

Art. 7.3. CATALOGO URBANÍSTICO Y SU MODIFICACIÓN

El Catálogo Urbanístico debe incluir todos aquellos de edificios, monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos.

Se incluirán en él los elementos e inmuebles incluidos en las catalogaciones e inventarios ya realizados en el Concejo, entre los que destacan los Bienes de Interés Cultural y sus respectivos entornos, los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, los bienes incluidos en la Carta Arqueológica del Concejo, y los inmuebles y elementos que se protegen específicamente a través del presente Plan

El Catálogo Urbanístico debe contener así mismo todos aquellos bienes incluidos en las diferentes modalidades de protección que se establecen en la legislación sectorial vigentes, entre la que destaca la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

La citada Ley de patrimonio Cultural define los tipos de patrimonio dignos de protección, incluyendo además de los ya citados Bienes de Interés Cultural los bienes Incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, el Patrimonio Etnográfico, y el Patrimonio Histórico Industrial.

La presente Normativa del PGO de Castropol protege de forma transitoria todos los bienes incluidos en los patrimonio dignos de protección definidos en la citada ley de Patrimonio, asignando a los mismos el nivel de protección integral hasta el momento en que se elabore el correspondiente Catalogo Urbanístico del Concejo, el cual deberá redactarse de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultura.

Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o por inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este Plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

El Catálogo Urbanístico podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos, así como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, tramitándose como Modificación Puntual, debiendo emitir la correspondiente Consejo de Patrimonio o de Medio Ambiente informe vinculante previo a la Aprobación Provisional.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización, si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

La Consejería de Cultura practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Art. 7.4. REGISTRO DE ELEMENTOS Y EFECTOS DE LA CATALOGACION

La presente Normativa incluye listados de todos los elementos e inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y se han grafiado sus respectivos Entornos de Protección en los planos de ordenación. Se incluyen así mismo el listado de Yacimientos Arqueológicos así como los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico.

Para los elementos incluidos en el Catálogo protegidos expresamente por este Plan General en el Suelo Urbano y Planes Especiales se definen una ficha particularizada y se grafián en los correspondiente planos ordenación de Suelo Urbano y de los ámbitos de los Planes Especiales.

En esta ficha se detallan aquellas características básicas de protección así como los grados de protección asignados. Estos grados, definidos en el presente Título, concretan con exactitud las intervenciones posibles en el edificio, así como la tramitación a que deberá someterse estas actuaciones.

De forma general todas aquellas intervenciones que supongan una alteración sustancial para algún elemento digno de protección incluidos en estos elementos catalogados, o en sus entornos, deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias.

El Consejo podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

La protección implica la limitación en la instalación en el mismo de todo tipo de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes, antenas, marquesinas, etc., estando sometida igualmente al citado informe. Los elementos de este tipo existente habrán de eliminarse o adaptarse en el momento que sobre el edificio se realicen obras mayores o alguna intervención sobre la fachada.

La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

Art. 7.5. AYUDAS A LA PROTECCIÓN

La Corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los edificios incluidos en el Catálogo como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación de viviendas y locales, así como en los de ocupación de la vía pública por obras, etc., facilitar las intervenciones de las escuelas-taller de oficios, establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Art. 7.6. EXCLUSIÓN DE OTROS REGÍMENES

La inclusión de elementos en este Catálogo, bien sea las fichas o en los planos de ordenación, implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este Plan. A efectos de eventuales declaraciones de ruina se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico.

Art. 7.7. DEBER DE CONSERVACIÓN

1. La consideración de edificios o elementos como protegibles comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a. De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b. De la Administración:

La vigilancia y el control del deber de conservar los edificios corresponde al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias.

El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá incoarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento del incumplimiento.

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la Administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

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.

Art. 7.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Los bienes catalogados sólo podrán ser declarados en estado ruinoso si se tratase de un supuesto de ruina inminente, es decir los expresados en el artículo 26 de Reglamento de Disciplina Urbanística. En los restantes casos, y aun cuando se cumpliesen los requisitos establecidos los edificios deberán de ser reparados.

Aún en los casos de declaración de estado de ruina inminente el Ayuntamiento podrá optar por la conservación de los inmuebles catalogados, si bien haciendo frente a la financiación de los costos extraordinarios que ello suponga.

El informe técnico justificativo de la ruina deberá señalar expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación.

La disconformidad con la normativa referente a la habitabilidad no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble.

SECCIÓN SEGUNDA. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 7.9. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

2. La ponderación de la necesidad de reestructuración se hará sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de adecuación al fin para el que se destine y razones de salubridad, higiene y seguridad.

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas solo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Art. 7.10. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

1. Se consideran obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección, las definidas en las correspondientes fichas, así como de forma general la eliminación de aquellos materiales, elementos y diseños prohibidos para cada categoría de suelo.

2. La concesión de Licencia de Obras Mayores, así como la concesión de alguna ayuda o subvención para la rehabilitación del edificio exigirá en todos los casos la realización de las obras preferentes.

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

Art. 7.11. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES

Se consideran obras permitidas o autorizables las definidas como tales en la correspondiente categoría de protección definida para cada edificio.

Las excepciones aplicables a cada una de estas categorías serán especificadas en la correspondiente ficha del edificio

Serán obras permitidas aquellas que no suponen una alteración en los elementos protegidos de los edificios, por lo que para su ejecución sólo es necesaria la perceptiva licencia municipal.

Se consideran obras autorizables aquellas que pueden alterar negativamente alguna de las partes o elementos dignos de protección, por lo que requieren, además de la correspondiente licencia municipal, de un informe favorable de la Consejería de cultura.

Art. 7.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Obra nueva

a) CONSERVACIÓN

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en las correctas condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.).

Las obras de conservación deberán respetar íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales, diseño o material.

b) RESTAURACIÓN

Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, en las que mediante la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones se garantice la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado el edificio.

Las obras de restauración habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación, , no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

c) CONSOLIDACIÓN

Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) sin que haya aportaciones de nuevo diseño que afecten a elementos estructurales o fachadas.

Las obras de consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación.

d) REHABILITACIÓN

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores y de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

No se permitirán modificaciones en los elementos comunes de los edificios, ni en los núcleos de comunicaciones verticales, excepto aquellas que solucionen problemas de accesibilidad, y siempre que no modifiquen de forma sustancial las características estructurales y formales de los mismos.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Las obras de rehabilitación deberán mantener siempre el aspecto exterior del edificio y su volumetría cuando estas se realicen en edificios con nivel de protección integral.

En los edificios con protección parcial podrán abrirse huecos en las fachadas laterales, siempre que no se detalle lo contrario en la correspondiente ficha fichas, manteniéndose en todo caso el volumen y altura actuales.

En edificios con nivel de protección ambiental podrán realizarse modificaciones en todas sus fachadas, excepto aquellos elementos detallados en ficha, así como aumento de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

D) REESTRUCTURACIÓN

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos

estructurales, manteniendo las características dignas de protección de la fachadas exteriores y sus remates.

En los edificios con protección parcial podrán abrirse huecos en las fachadas laterales, siempre que no se detalle lo contrario en la correspondiente ficha fichas, manteniéndose en todo caso el volumen y altura actuales.

En edificios con nivel de protección ambiental podrán realizarse modificaciones en todas sus fachadas, excepto aquellos elementos detallados en ficha, así como aumento de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

D) NUEVA PLANTA

Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este Plan.

Art. 7.13. PROTECCIÓN DE USOS

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso terciario, en aquellos grandes palacios existentes en el municipio, en concreto los calificados como Gran Finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina, en todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Art. 7.14. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

En aquellos edificios en los que se realicen obras de rehabilitación o reestructuración los edificios resultantes deberán cumplir lo dispuesto en las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias, a excepción de aquellos casos en los que la adaptación a dicha norma suponga la destrucción de algún elemento considerado digno de protección.

Art. 7.15. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL

En las áreas situadas en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

-Se aplicarán las condiciones estéticas referidas a VTF, recogidas en el Título correspondiente.

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

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

Art. 7.16. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS

Se define como tal, de acuerdo con la legislación de patrimonio, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

La protección que se dispense a los jardines históricos alcanzará únicamente a aquellos que obtengan tal calificación de acuerdo con la legislación de patrimonio, a la cual se someterá cualquier obra o actuación a realizar sobre ellos, así como los incluidos en la calificación de Gran Finca.

SECCIÓN TERCERA. CATEGORIAS DE PROTECCIÓN

Art. 7.17. CLASIFICACIÓN

A los efectos de aplicación de este Plan, se establecen para el conjunto del patrimonio edificado cuatro categorías de protección:

- a) Protección integral
- b) Protección parcial
- c) Protección ambiental
- d) Edificios carentes de protección

Art. 7.18. PROTECCIÓN INTEGRAL

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio, preservando por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado. Son edificios en los que la totalidad de sus partes se considera digna de protección, tanto su interior como en el exterior.

Se incluirán en él los elementos e inmuebles incluidos en las catalogaciones e inventarios ya realizados en el Concejo, entre los que destacan los Bien de Interés Cultural y sus respectivos entornos, los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, los bienes incluidos en la Carta Arqueológica del Concejo, y los

inmuebles y elementos que se protegen específicamente a través del presente Plan con este nivel de protección.

La presente Normativa del PGO de Castropol protege así mismo de forma transitoria todos los bienes incluidos en los patrimonio dignos de protección definidos en la citada ley de Patrimonio, asignando a los mismos el nivel de protección integral hasta el momento en que se elabore el correspondiente Catalogo Urbanístico del Concejo, el cual deberá redactarse de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultura.

Se incluyen ficha pormenorizada de aquellos edificios con este grado de protección incluidos dentro del Suelo Urbano, y se recogen gráficamente en los planos de ordenación.

La calidad exterior de estos edificios hacen suponer la existencia de elementos de interés en el interior, pero la dificultad en el acceso a estos hace dificultosa la catalogación previa de estos en la ficha que se realiza. Para evitar la desaparición de estos elementos las obras de rehabilitación interior en edificios con este grado de protección deberán de ser aprobadas por la Consejería de Cultura, a la cual se debe remitir un informe completo de estado del edificio.

Art. 7.19. PROTECCION PARCIAL

En la categoría estructural se protege la apariencia exterior del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación u ocupación del espacio, tanto interior como exterior.

Se incluyen ficha pormenorizada de aquellos edificios con este grado de protección incluidos dentro del Suelo Urbano, y se recogen gráficamente en los planos de ordenación.

Al igual que ocurre en el caso anterior la dificultad en el acceso a estos edificios hace muy dificultosa la catalogación previa de los elementos a proteger. En estos casos las intervenciones en edificios con objeto de rehabilitación y reestructuración deberá de ser igualmente aprobado por la Consejería de Cultura, a la cual se le debe remitir un informe del estado del edificio.

Art. 7.20. PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no son objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales por escapar del alcance de este Plan. Se considera que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.) y prohibiendo su demolición.

Dentro de los ámbitos de los Planes Especiales los edificios incluidos en este nivel se recogen de forma pormenorizada en los planos generales de grados de protección, incluidos junto con las fichas pormenorizadas, pero solo se realiza ficha de aquellos en los cuales exista algún elemento especialmente singular que deba de ser protegido. En estos casos la protección sobre el edificio solo debe de considerarse integral en el referido elemento, pudiéndose realizar modificaciones en el resto, adaptándose estas a las consideraciones de diseño.

Las intervenciones en estos edificios deberán conservar las características formales del mismo pero pudiendo introducir variaciones y reinterpretaciones de los elementos originales

Art. 7.21. EDIFICIOS CARENTES DE PROTECCIÓN

En esta categoría se incluyen aquellos edificios que por su escasa calidad arquitectónica no se considera necesaria su protección.

Se trata generalmente de edificios de reciente construcción que no han utilizado elementos formales tradicionales, y cuya sustitución no supondrá la pérdida de ningún elemento de interés y si una mejoría en la calidad ambiental.

Dentro de los ámbitos de los Planes Especiales los edificios incluidos en este nivel se recogen de forma pormenorizada en los planos generales de grados de protección, incluidos junto con las fichas pormenorizadas.

SUBSECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN INTEGRAL

Art. 7.22. EDIFICIOS INCLUIDOS

Se incluirán en él los elementos e inmuebles incluidos en las catalogaciones e inventarios ya realizados en el Concejo, entre los que destacan los Bien de Interés Cultural y sus respectivos entornos, los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, los bienes incluidos en la Carta Arqueológica del Concejo, y los inmuebles y elementos que se protegen específicamente a través del presente Plan con este nivel de protección.

La presente Normativa del PGO de Castropol protege así mismo de forma transitoria todos los bienes incluidos en los patrimonio dignos de protección definidos en la citada ley de Patrimonio, asignando a los mismos el nivel de protección integral hasta el momento en que se elabore el correspondiente Catalogo Urbanístico del Concejo, el cual deberá redactarse de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultura.

Se incluyen ficha pormenorizada de aquellos edificios con este grado de protección incluidos dentro del Suelo Urbano, y se recogen gráficamente en los planos de ordenación.

En la categoría integral se protege la totalidad del edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas como su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Art. 7.23. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN INTEGRAL

1. En edificios con Protección Integral, serán obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras pueda afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

Tienen consideración de autorizables las obras de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a los nuevos usos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

Serán igualmente autorizables obras de ampliación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes.

2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.

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

4. Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquellas que adapten su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos, así como aquellas detalladas expresamente en la ficha de catalogación.

Art. 7.24. USOS

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos.

a) Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato, o no sea posible la eliminación de las molestias.

b) Actividades nocivas o insalubres, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.

c) Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.

d) Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a usos públicos dotacionales.

e) Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.

De manera extraordinaria se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda plurifamiliar, en bloque con división horizontal, en los grandes palacios o viviendas unifamiliares existentes en el municipio, en los que este cambio se estime como la manera más adecuada de impedir su ruina, en estos casos se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Se podrá autorizar el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de fachada.

Art. 7.25. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia de conservación, restauración y consolidación que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas.
- b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 de la totalidad del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como su interior.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- f) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

Art. 7.26. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras de rehabilitación y ampliación, así como aquellas de conservación, restauración y consolidación que afecten a elementos dignos de protección, será necesaria la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será necesariamente mas completa, incluyendo, además de la documentación detallada en el artículo anterior, la siguiente:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.
- b) Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
- c) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.
- f) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

Art. 7.27. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

En la categoría parcial se protege la apariencia del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación u ocupación del espacio.

Se incluyen ficha pormenorizada de aquellos edificios con este grado de protección incluidos dentro del Suelo Urbano, y se recogen gráficamente en los planos de ordenación.

Art. 7.28. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

1. Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras puedan afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

2. Se consideran con carácter autorizable, las obras de rehabilitación, tanto para la totalidad del edificio como para alguna de sus partes. Se considera igualmente autorizable la reestructuración del edificio, siempre y cuando la documentación complementaria constatare con claridad la falta de interés de interior del mismo.

Se consideran igualmente autorizables las obras de reestructuración que afecten a las fachadas laterales exceptuándose de la mismas aquellos elementos que se cataloguen expresamente en las fichas.

3. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Estructural.

4. Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquellas que adaptarán su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos, así como aquellas detalladas expresamente en la ficha de catalogación.

Art. 7.29. USOS

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Parcial supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos.

a) Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato, o no sea posible la eliminación de las molestias.

b) Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.

c) Actividades contrarias a la Ordenanza que sea de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración o de ampliación.

Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda plurifamiliar, en bloque con división horizontal, en los que este cambio se estime como la manera más adecuada de impedir su ruina.

Se podrá autorizar el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de fachada.

Art. 7.30. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia de conservación, restauración y consolidación que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas.

b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 de la totalidad del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como su interior.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

f) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

Art. 7.31. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. En los casos de obras de rehabilitación y reestructuración, así como aquellas de conservación, restauración y consolidación que afecten a elementos dignos de protección, será necesaria la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería de Cultura. La documentación a aportar será necesariamente mas completa, incluyendo, además de la documentación detallada en el artículo anterior, la siguiente:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

b) Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

c) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios de edificio.

f) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SUBSECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Art. 7.32. EDIFICIOS INCLUIDOS

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

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no son objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva de todas estas edificaciones tradicionales en suelos no urbanos, por escapar del alcance de este Plan. Se considera que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan exteriormente (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

Dentro de los ámbitos de los Planes Especiales los edificios incluidos en este nivel se recogen de forma pormenorizada en los planos generales de grados de protección por manzana, incluidos junto con las fichas pormenorizadas, pero sólo se realiza ficha de aquellos en los cuales exista algún elemento especialmente singular que deba de ser protegido.

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuales se considera necesario conservar.

Art. 7.33. OBRAS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los edificios incluidos en este nivel de protección, debido a su interés arquitectónico moderado pueden ser objeto de modificaciones, siempre que no alteren sus características esenciales.

Serán obras permitidas las de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reestructuración, excepto en aquellos casos en que este tipo de obras puedan afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán la consideración de obras autorizables.

Todas aquellas actuaciones que afecten de forma sustancial a la apariencia exterior de edificios con este grado de protección incluidos dentro de los ámbitos de los Planes Especiales necesitarán informe vinculante de la Consejería de Cultura.

En aquellos casos en los que exista una ficha de este tipo de edificios con grado ambiental, catalogando expresamente un elemento, la protección solo debe de considerarse integral en el referido elemento, pudiéndose realizar modificaciones en el resto, adaptándose estas a las consideraciones de diseño.

Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquellas que adaptarán su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos, así como aquellas detalladas expresamente en la ficha de catalogación.

Toda obra de rehabilitación y reestructuración deberá conllevar necesariamente estas obras preferentes.

Se prohíbe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, o en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela.

Art. 7.34. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los edificios con un grado de protección ambiental deberán de cumplir las condiciones estéticas que se detallan en esta normativa. Estas limitaciones de diseño y composición garantizarán la armónica integración de lo nuevo con lo ya existente.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este Plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.
2. Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

Art. 7.35. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación
- c) Los proyectos de rehabilitación y reestructuración que introduzcan modificaciones en las fachadas deberán de incluir en el proyecto un alzado reformado en el que también aparezcan las viviendas colindantes.

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

SUBSECCIÓN CUARTA. EDIFICIOS CARENTES DE PROTECCIÓN

Art. 7.36. EDIFICIOS INCLUIDOS

Se consideran edificios carentes de protección aquellos incluidos dentro de los ámbitos de los Planes Especiales que por su escasa calidad arquitectónica no se considera necesario su mantenimiento.

Se trata generalmente de edificios de reciente construcción que no han utilizado elementos formales tradicionales, y cuya sustitución no supondrá la pérdida de ningún elemento de interés y si una mejoría en la calidad ambiental.

Dentro de los ámbitos de los Planes Especiales los edificios incluidos en estos niveles se recogen de forma pormenorizada en los planos generales de grados de protección, incluidos junto con las fichas pormenorizadas.

Todas aquellas actuaciones que afecten de forma sustancial a la apariencia exterior de edificios con este grado de protección incluidos dentro de los ámbitos de los Planes Especiales necesitarán informe vinculante de la Consejería de Cultura.

Art. 7.37. OBRAS PREFERENTES.

Se consideran obras preferentes en este tipo de edificios aquellas que adaptarán su apariencia externa a las condiciones de diseño establecidas en esta normativa, en especial la eliminación de aquellos elementos expresamente prohibidos.

Las negativas condiciones de estos edificios, tanto por su inadecuada volumetría, sus materiales y su diseño hacen especialmente necesaria esta adecuación. La realización de estas obras preferentes será obligatoria tanto en los casos de solicitud de Licencia de Obras Mayores, como para cualquier intervención a realizar en las fachadas y cubiertas de los edificios.

SUBSECCIÓN QUINTA. EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

Art. 7.38. EDIFICIOS INCLUIDOS

Se consideran edificios de nueva planta aquellos que se construyan sobre parcelas aún no edificadas, así como aquellos que sustituyan a edificios carentes de protección.

Dentro de los ámbitos de los Planes Especiales las edificaciones de nueva planta necesitarán informe vinculante de la Consejería de Cultura.

SECCIÓN CUARTA. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Art. 7.39. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural aquellos bienes más relevantes del patrimonio cultural de Asturias que por su valor singular, se declaren como tales mediante Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias.

Los Bienes inmuebles se declaran de Interés Cultural de acuerdo con la siguiente clasificación.

- a) Monumento.
- b) Conjunto Histórico
- c) Jardín Histórico
- d) Sitio Histórico
- e) Zona Arqueológica Vía Histórica.

Art. 7.40. REGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1. Los Bienes de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específica previsto en Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural y legislación estatal aplicable. Todas las intervenciones que se realicen sobre los mismos o, en el caso de inmuebles, sobre su Entorno de Protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Cultura y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo las obras en Jardines, Conjuntos, Vías y Sitios Históricos, Zonas arqueológicas, y en entorno de Monumentos cuando haya sido aprobado por la Consejería de Cultura y los ayuntamientos correspondientes un Plan Especial de protección u otro instrumento de planeamiento, en los términos señalados en el artículo 55 de la Ley, y siempre que se trate de obras que se lleven a cabo en aplicación de lo previsto en el mismo y no se realicen directamente sobre los propios inmuebles declarados Bien de Interés Cultural a título singular.

Art. 7.41. CAMINO DE SANTIAGO

Por resolución de 6 de abril de 1994, de la Consejería de Educación, Cultura, deportes y Juventud, se acordó incoar expediente para delimitar la zona afectada por la declaración de Conjunto Histórico del camino de Santiago (Ruta del Interior y Ruta de la Costa)

En el artículo que dicha Resolución desarrolla se indica literalmente:

- “Incoar expediente para delimitar la zona afectada por la Declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Ruta del Interior y Ruta de la Costa), declarado por Decreto 2244/1962 de 5 de Septiembre.”
- “Las llamadas Ruta del Interior y Ruta de la Costa recorren la Comunidad del Principado de Asturias afectando a los Concejos y núcleos de población que se publican en el Anexo de la presente Resolución.”

- “La delimitación del entorno del Conjunto Histórico se define por una banda de 100 metros a cada lado de los distintos itinerarios rurales. En los itinerarios urbanos afectará únicamente a las parcelas colindantes al camino. Esta modificación podrá ser modificada por Planes Especiales que se redacten al efecto.”
- “Hacer saber a los Ayuntamientos afectados que según lo dispuesto en los artículos 11, 16 y 23 de la Ley 16/85 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, no podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra en las zonas afectadas por esta resolución sin la probación previa de esta Consejería.”

Art. 7.42. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

Se incluirán en el Catálogo Urbanístico del Concejo la totalidad de los BIC existentes, tanto declarados como incoados, así como sus correspondientes Entornos de Protección.

TORRES DE DONLEBÚN	BARRES
PALACIO DE PARDO DE DONLEBÚN	FIGUERAS
CONJUNTO HISTÓRICO DE CASTROPOL	CASTROPOL
CAMINO DE SANTIAGO	

El Catálogo Urbanístico asignará el nivel de protección Integral a la totalidad de los Bienes de Interés Cultural existentes.

SECCIÓN QUINTA. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Art. 7.43. INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

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

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

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

Art. 7.44. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO

1. Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural los bienes a los que a continuación se hace referencia quedan incluidos de forma genérica en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias y en los correspondientes Catálogos Urbanísticos.

- a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aún cuando se encuentren en estado de ruina.
- b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea. La inclusión de edificaciones sólo podrá efectuarse pasados 30 años de su construcción, salvo que cuente con autorización expresa de su propietario.
- c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de las ánimas cruceros, cruces señales religiosas erigidas con anterioridad a 1900.
- d) Los edificios de mercados, plazas de toros y salas de espectáculos construidos con anterioridad a 1960.
- e) Los espacios en que se presuma la existencia de restos arqueológicos significativos.
- f) Los testimonios reseñables de la historia industrial de la región.
- g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, por ser de construcción anterior a 1850. Las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigos de pastores y ganado con cubierta de piedra, los molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional.
- h) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior a 1950.
- i) Las colecciones notables de titularidad pública o privada de fotografía, zoología, botánica, bienes de interés arqueológico, paleontológico, documental, artístico, etnográfico, bibliográfico, mineralógico o relacionados con la historia de las industria a la tecnología, incluyendo las filatélicas y numismáticas.
- j) Bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

2. La exclusión de alguno de estos elementos del correspondiente Catálogo Urbanístico deberá ser autorizada expresamente por la Consejería de Educación y Cultura.

Art. 7.45. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO. REGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN

La presente Normativa del PGO de Castropol protege de forma transitoria todos los bienes incluidos, conforme a la Ley, de forma genérica en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias, asignando a los mismos el nivel de protección integral hasta el momento en que se elabore el correspondiente Catálogo Urbanístico del Concejo, el cual deberá redactarse de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

El Catálogo Urbanístico incluirá los siguientes bienes incluidos en las catalogaciones e inventarios ya realizados en el Concejo. Estos bienes quedan protegidos así mismo de forma transitoria con el nivel de protección integral

INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO

PARROQUIA	LUGAR	ELEMENTO/CONJUNTO
BARRES	BARRES	ERMITA
BARRES	DONLEBÚN	IGLESIA DE DONLEBÚN
BARRES	DONLEBÚN	PALACIO DE DONLEBÚN
BARRES	DONLEBÚN	EDIFICIO DE BAJO Y PISO
CASTROPOL	CASTROPOL	FICHA DE CONJUNTO
CASTROPOL	CASTROPOL	CASA-SOLAR
MENEDEZ-PELAYO		DE

CASTROPOL	CASTROPOL	IGLESIA PARROQUIAL
CASTROPOL	CASTROPOL	PALACIO DE LAS CUATRO
TORRES		
CASTROPOL	CASTROPOL	PALACIO DE MARQUES
DE SANTA CRUZ		
CASTROPOL	CASTROPOL	PALACIO DE VALLEDOR
CASTROPOL	CASTROPOL. C/ GENERAL FRANCO	EDIFICIO DE PLANTA
BAJA Y PISO		
CASTROPOL	CASTROPOL C/ GENERAL FRANCO	EDIFICIO DE PLANTA
BAJA Y DOS PISOS		
CASTROPOL	CASTROPOL C/ GENERAL FRANCO	VILLA ROSITA
CASTROPOL	CASTROPOL. C/ PENZOL	LAVANDERA EDIFICIO DE PLANTA
BAJA Y DOS PISOS		
CASTROPOL	CASTROPOL . CAMPO DE SAN ROQUE	ERMITA DE SAN
ROQUE		
CASTROPOL	CASTROPOL. PARQUE DE LORIENTE	CAPILLA DE SANTA
MARÍA DEL CAMPO		
CASTROPOL	CASTROPOL. PARQUE DE LORIENTE	CASINO
CASTROPOL	CASTROPOL. PARQUE DE LORIENTE	KIOSCO DE LA
MÚSICA		
CASTROPOL	CASTROPOL. P/ DEL AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO
CASTROPOL	CASTROPOL. P/ DEL AYUNTAMIENTO	EDIFICIO DE PLANTA
BAJA Y DOS PISOS		
CASTROPOL	CASTROPOL. P/ DE MENÉNDEZ PELAYO	EDIFICIO DE BAJO Y
DOS PISOS		
FIGUERAS	FIGUERAS	CASA DE DON PEDRO
MARTINEZ		
FIGUERAS	FIGUERAS	CASA DE LA DUQUESA
DE TAMANES		
FIGUERAS	FIGUERAS	CLUB NÁUTICO
FIGUERAS	FIGUERAS. AVD. DE TRENOR	PALACIO DE LOS
CONDES DE TENOR		
FIGUERAS	FIGUERAS. A PUNTA D´ARROXO	CASTELO DE ARROXO

PRECATALOGO INCLUIDO EN EL PGO

BALMONTE: . CASONA DE LAGAR. HERRERÍA
. CASAS Y CAPILLAS.
. IGLESIA.

BARRES: . CASA BARRES VILLAMIL.
. CASA DE AGAPITA.
. CASA DE OUTEIRO.
. FUENTE, LA.
. IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN.
. CASÓN DEL ASTILLERO DE LA LINERA.
. MOLÍN DE SALGUEIRO.
. CASA EDUARDO O CASA TORRES SOLANOT.

MOLDES: . CALEROS.
. CAPILLA DE LONTOIRA.
. CASA DE LOS FERNÁNDEZ VINJOY.
. CASA DE LOS SANJURJO.
. CASA DE LOS BERMUDEZ.
. CRUCERO.
. IGLESIA:

PIÑERA: . CAPILLA Y FUENTE DE FERRADAL.

- . CARPINTERÍAS DE RIBERA.
 - . IGLESIA.
 - . MOLINOS.
 - . PUENTE DA CIEIRA.
 - . SALÍAS (OFFICINAE SALINARUM).
- PRESNO:
- . CASA E INDUSTRIA DE SESTELO.
 - . CASERÍO CENTRAL.
 - . CAPILLA CEMENTERIO DE LOS VILLAMILES.
 - . CASONA DE LAGAR.
 - . CASTELOS DE LAGAR.
 - . IGLESIA.
 - . PALACIO, EL.
 - . PORQUERÍA, LA.
- SEARES:
- . CALEROS.
 - . CASAS BLASONADAS.
 - . IGLESIA.
 - . MOLINOS DE RÍO.
- TOL:
- . IGLESIA MONASTERIO.
 - . CASAS BLASONADAS.
 - . EMBALSE.
 - . CAPILLA DE EL FERRADAL.
 - . PLACIO DE VILLASIVIL.

SECCIÓN SEXTA. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLOGICO

Art. 7.46. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural forman parte del Patrimonio Arqueológico de Asturias todos aquellos bienes, localizados o no, cuyo estudio mediante el uso de una técnica arqueológica pueda proporcionar información histórica significativa.

Art. 7.47. CARTA ARQUEOLÓGICA DE ASTURIAS

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

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura.

Art. 7.48. INTERVENCIÓN POR OBRAS EN BIENES YA PROTEGIDOS

En los casos en que se haga necesaria una actuación arqueológica como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a lugares donde se conozca o se presuma la existencia de restos arqueológicos, corresponderá al promotor de las mismas la presentación y ejecución de un proyecto arqueológico adecuado de acuerdo con lo establecido en la ley de Principado de Asturias de Patrimonio Cultural.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo de dichas áreas será obligatoria la emisión de informe de la Administración competente según la legislación de patrimonio, precedido de la oportuna excavación arqueológica que investigará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente. Previa conformidad de la Comisión de Patrimonio podrá otorgarse licencia urbanística para la ejecución de las obras precisas para poder acometer la excavación arqueológica.

En los lugares no reflejados en los planos a que se refiere el párrafo anterior en los que aparezcan indicios suficientes de la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, se notificará inmediatamente a la Consejería competente para la valoración de los mismos y la adopción de las medidas correspondientes con arreglo a la legislación de patrimonio.

El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la finalización de los trabajos, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas a la situación y conservación de los mismos.

Art. 7.49. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE OBRAS

1. Si durante la ejecución de obras, cualquiera que sea su naturaleza, se hallan restos con presunto valor arqueológico, el promotor, el constructor, la dirección facultativa de la obra o los responsables de la misma paralizarán los trabajos, adoptarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán inmediatamente su descubrimiento a la Consejería de Cultura y al Ayuntamiento.

2. En el plazo de un mes a contar desde la comunicación, la Consejería de Educación y Cultura resolverá a favor de la incoación de expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias o a favor de la continuación de las obras, acompañada, en su caso, del oportuna seguimiento arqueológico.

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

Art. 7.50. DESCUBRIMIENTO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS

Los descubrimientos de bienes con valor arqueológicos hechos por azar y los de carácter singular producidos como consecuencia de la realización de actividades arqueológicas se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de

Cultura, sin que se pueda dar conocimiento público de ellos antes de haber informado a dicha administración.

Art. 7.51. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES

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

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

Art. 7.52. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.

Se incluirán en el Catálogo Urbanístico el mapa de yacimientos y sus entornos incluidos en la Carta Arqueológica del Concejo, con ubicación de los mismos en los planos de ordenación.

NÚMERO	YACIMIENTO PARROQUIA	LOCALIDAD	
1	TÚMULOS DE LA BRAÑA BALMONTE	BALMONTE	
2	EXPLORACIONES AURÍFERAS BALMONTE	BRAÑATUILLE	
3	TÚMULOS SIERRA DE LA BOBIA BALMONTE	CANDAL-GRANDELA	
4	PRESA DEL RÍO PORCIA BALMONTE	RETORIO-CANDAOSA	
5	CASTRO DE O CASTELO BALMONTE	LAGAR	
6	CASTRO DEL CORNO BARRES	VILLADÚN	
7	HALLAZGOS LÍTICOS RASA DE ARNAO BARRES	VILLADÚN	
8	FORTIFICACIÓN DE CORVEIRA FIGUERAS	GRANDA	
9	EXPLORACIONES AURÍFERAS ALDEANOVA-GRANDA	AS GROBAS	
10	CASTRO DE LA CORONA MOLDES	MOLDES IRAMOLA	
11	CASTRO DE O COROLO MOLDES	LANTORIA	
12	CASTRO DE OS CASTROS PIÑERA	BOUZA	
13	CASTRO DE LOS CASTROS PIÑERA	EL CASTRO	
14	EXPLORACIONES AURÍFERAS COBAS-CATOPOS	RÍO PIÑERA	FORNELO
15	EXPLORACIONES AURÍFERAS PELIGOS	A PIÑERA	GRANDA
16	TÚMULO DE CAHO DE HOGEIRA PIÑERA	RIOCALIENTE	
17	CASTRO DE EL CASTELO PRESNO	AÑIDES	

18	CASTRO DE OS CASTROS PRESNO	SANTALLA	
19	CASTRO DE OS CASTROS SEARES	SEARES	
20	CASTRO DE LOS CASTROS SEARES	VILAVEDELLE	
21	EXPLOTACIONES BARRIONUEVO	AURÍFERAS TOL	VELALLÓN
22	TÚMULO DE VADO DEL ARCA	BARRIONUEVO	TOL
23	CASTRO DE LOS CASTROS	BRUL	TOL
24	TÚMULO DE PASADÍA	EL TOMBIN	TOL

SECCIÓN SÉPTIMA. PATRIMONIO ETNOGRAFICO

Art. 7.53. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural integran el Patrimonio Etnográfico de Asturias las expresiones relevantes o de interés histórico de las culturas y formas de vida tradicionales de los asturianos, desarrolladas colectivamente y basadas en conocimientos y técnicas transmitidos consuetudinariamente , especialmente de forma oral.

- Los lugares que conservan manifestaciones de significado interés histórico de la relación tradicional entre el medio físico y las comunidades humanas que los han habitado.
- Los lugares vinculados a tradiciones populares, ritos y leyendas especialmente significativos.
- Las construcciones que manifiestan de forma notable las técnicas constructivas, formas y tipos tradicionales de las distintas zonas de Asturias.
- Los bienes muebles e inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales y protoindustriales, a las técnicas de caza y pesca y a las actividades artesanales tradicionales, así como a los conocimientos técnicos, prácticas profesionales y tradiciones ligadas los oficios artesanales.

Art. 7.54. BIENES INCLUIDOS

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

- Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1.940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.
- Edificaciones de cubierta vegetal.
- Ferrerías antiguas. Molinos mazos y batanes.
- Ermitas, capillas, capillas delas ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.
- Conjuntos de refugios de ganado y pastores de lata montaña.
- Llagares antiguos de sidra y vino.
- Lavaderos y fuentes de factura tradicional.
- Puentes de piedra de factura tradicional.
- Espacios destinados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados en su entorno.

Art. 7.55. HORREOS Y PANERAS

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

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

- Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, aunque se pretenda ubicarlos en la misma parcela, debiendo ser autorizada por la Consejería de Cultura cualquier actuación sobre los mismos.
- Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas, por formar conjuntos, o en todos caso por ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la disposición transitoria de la Ley 1/2001.
- Los de construcción anterior 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral tal y como se contempla en la legislación urbanística.

No se permitirá el uso de hórreos y paneras como vivienda, y en todos los casos su instalación precisa la existencia previa de una vivienda próxima vinculada.

Los hórreos, paneras y cabazos de nueva factura deberán adecuarse a los materiales y características constructivas y morfológicas tradicionales de estas edificaciones en la zona correspondiente. Reglamentariamente el Principado regulará dicho aspecto, contemplando la diversidad tradicional de tipos en los distintos Concejos.

No se podrá autorizar la construcción de cierres perimetrales totales o parciales a partir de sus soportes, ni la construcción de edificaciones adosadas a los mismos.

Con excepción de los casos en que, por razones de fuerza mayor, exista autorización al respecto de la Consejería de Cultura, no se podrá realizar sobre ellos más intervenciones que las de conservación y restauración que se efectuaran en, todo caso, utilizando los materiales tradicionales que correspondan a su tipología.

Art. 7.56. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO. RÉGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN

La presente Normativa del PGO de Castropol protege de forma transitoria todos los bienes incluidos, conforme a la Ley, de forma genérica en el Patrimonio Etnográfico, asignando a los mismos el nivel de protección integral hasta el momento en que se elabore el correspondiente Catalogo Urbanístico del Concejo, el cual deberá redactarse de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultura.

Art. 7.57. DEFINICIÓN

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural integran el Patrimonio Integran el Patrimonio Histórico-Industrial de Asturias los bienes muebles e inmuebles 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. En especial, de las derivadas de la extracción y explotación de los recursos naturales, de la metalurgia y siderurgia, de la transformación de productos agrícolas, la producción de energía, el laboreo de tabaco, y la industria química, de armamento, naviera, conservero o de la construcción.

Art. 7.58. BIENES INCLUIDOS

Conforme a la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio se valorará, a efectos de sus inclusión individualizada en los correspondientes Catálogos Urbanísticos, el interés histórico-industrial de los siguientes elementos:

- a. Maquinaria, utillaje y herramientas utilizados en los procesos técnicos y de fabricación y desaparecidos u obsoletos.
- b. Las construcciones y estructuras arquitectónicas o de ingeniería adaptadas a la producción industrial mediante procesos técnicos y de fabricación ya desaparecidos u obsoletos, tales como chimeneas, gasómetros, castilletes de hierro, madera, zinc y otros materiales, bocaminas de antigua minería de montaña, obradores, almacenes industriales o talleres mecánicos.
- c. Los conjuntos de viviendas y equipamientos sociales asociados a las actividades productivas anteriores a 1940.
- d. Las infraestructuras de comunicación marítima, por ferrocarril o por cable en desuso y las construcciones, maquinaria y material móvil a ellas asociados.
- e. Las infraestructuras en desuso de extracción, bombeo y conducción de agua ligadas a procesos industriales o a concentraciones urbanas.
- f. Las muestras singulares de la arquitectura de hierro, incluyendo mercados, puentes y viaductos.

Art. 7.59. PROHIBICIÓN DE LA DESTRUCCIÓN DE MAQUINARIA INDUSTRIAL.

Se prohíbe la destrucción de maquinaria industrial de fabricación anterior a 1940 salvo que, por razones de fuerza mayor o interés social, o de carencia de interés cultural, exista autorización expresa en dicho sentido de la Consejería de Educación y Cultura. Las peticiones de autorización deberán ser resueltas en un plazo máximo de tres meses. Para su traslado fuera del territorio del Principado de Asturias se estará a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural..

Art. 7.60. INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO. RÉGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN

La presente Normativa del PGO de Castropol protege de forma transitoria todos los bienes incluidos, conforme a la Ley, de forma genérica en el Patrimonio Histórico-Industrial, asignando a los mismos el nivel de protección integral hasta el momento en que se elabore el correspondiente Catálogo Urbanístico del Concejo, el cual deberá redactarse de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO VIII. NORMAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 8.1 OBJETO

El presente Plan tiene por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el tránsito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

Art. 8.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refiere este Plan, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.

b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

SECCIÓN SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 8.3. PAVIMENTO

Los pavimentos destinados a los peatones y aquellos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

Art. 8.4. PASOS PEATONALES

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.

2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.

3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m y una longitud igual a la anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percatarse al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m, en que la franja en lugar de ser de 1 m de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales, serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

Art. 8.5. CRUCES

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

Art. 8.6. OTRAS INSTALACIONES

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que

ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m de ancho por 2 m de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

SECCIÓN TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PÚBLICOS

Art. 8.7. NORMAS GENERALES

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

SECCIÓN CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 8.8. EXCEPCIONES PREVISTAS

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la Normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50. En este último caso, solamente podrán dejarse de cumplir

las condiciones si se conocen los futuros usuarios y no hay entre ellos minusválidos que deban emplear silla de ruedas.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso. Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

CAPITULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Art. 9.1. RED VIARIA

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 4 m.

2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2 m.

3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m, en caso contrario, y siempre con anchuras iguales o inferiores a 7 m, se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.

3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra.

4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m, tanto en batería como en cordón o diagonal.

5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensiones máximas de 28/17,5 cm, debiendo contar con rampa para minusválidos.

6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

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

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

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

Art. 9.2. DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y RED DE RIEGO

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

2. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m; en áreas industriales un hidrante cada 100 m lineales de fachada o por cada Ha urbanizada.

3. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

<u>Instalaciones</u>	<u>Separación media entre generatrices (cm)</u>	
	<u>Horizontal</u>	<u>Vertical</u>
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

Art. 9.3. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. Los proyectos de red estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm de diámetro, y las velocidades máximas de 3 m/seg. cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg. para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m/seg.

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

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

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominante residencial en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales, una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

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

5. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.

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

Art. 9.4. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 W y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, salvo en los polígonos industriales. Excepcionalmente, podrá autorizarse en otras zonas, el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

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

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 3 m, además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc. a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Art. 9.5. ALUMBRADO PÚBLICO

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux
Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux
Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sódio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el Suelo Urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Art. 9.6. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

TÍTULO X. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

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

Art. 10.1. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta se corresponde con las manchas de arbolado, sea autóctono o de repoblación, con los ecosistemas naturales bien conservados, sometidos a un uso tradicional moderado, con los terrenos incluidos en la Reserva Natural Parcial de la Ría del Eo, con los cauces fluviales y con las áreas de interés arqueológico.

Se distinguen los siguientes tipos:

- SNU de Protección Especial (PE)
- SNU de Protección Especial de Cauces (PEC)
- SNU de Protección Especial Ría del Eo (PEre)
- SNU de Protección Especial de Suelo Arqueológico (PEarq)

Art. 10.2. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Art. 10.3. CONDICIONES DE USO

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su condición de Protección Especial, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades construidas actuales.

2. Usos autorizables

- Aprovechamiento maderero tradicional.
- Actividades cinegéticas.
- Acondicionamiento y mejoras de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal. La apertura de pistas precisará de la tramitación de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental
- Los tendidos eléctrico y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
 - Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Las instalaciones deportivas con edificación de superficie máxima 250 m², fuera de los 500 m² de la ribera del mar.
 - El cambio de uso a terciario y dotacional de las Quintanas Tradicionales, con ampliación de la superficie construida en un 25% de la actual. Esta ampliación de superficie no podrá realizarse a menos de 500 metros de la ribera del mar.

3. Usos prohibidos

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

- - La vivienda unifamiliar.
- - La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.
- - Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- - Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, respetando en todo caso la superficie máxima construible u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan. Esta ampliación de superficie no podrá realizarse a menos de 500 metros de la ribera del mar.

SECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE PROTECCIÓN DE COSTAS

Art. 10.4. DEFINICIÓN. CONCEPTOS. CALIFICACIÓN

Comprende los terrenos de la franja costera, entre la línea de costa y la actual carretera nacional o la futura Autovía del Cantábrico, de acuerdo con los criterios establecidos por las Directrices Subregionales para la Franja Costera del Principado de Asturias, franja que es preciso preservar de la presión urbanística característica de estos entornos costeros y turísticos.

Art. 10.5. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Art. 10.6. CONDICIONES DE USO

Las zonas de Protección de Costa se protegerán de la urbanización, con un criterio de preservación de un área sometida a una fuerte presión urbanística.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades actuales o sin edificación.
 - Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos, siempre que no impliquen ningún tipo de infraestructura o urbanización. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- Usos relativos a la actividad ganadera, tanto vinculada a la explotación del suelo como intensiva, sin nueva edificación.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Actividades cinegéticas.
- Usos forestales, tanto tradicional como productivo, con arbolado autóctono.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes, así como la apertura y construcción de nuevas pistas de uso ganadero y forestal. La apertura de pistas precisará de la tramitación de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, los repetidores de señales de telecomunicación.
- La regeneración de canteras, con utilización de las mismas como vertederos, incluso las construcciones provisionales necesarias para la actividad propia del vertido, tratamiento y reciclaje.
 - Las edificaciones, usos y actividades necesariamente vinculados a la ribera del mar, en concreto los recogidos en la Ley 22/1988 de Costas y en la Directrices Subregionales de Ordenación de la Franja Costera de Asturias.
 - El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 25%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento. Esta ampliación de superficie no podrá realizarse a menos de 500 metros de la ribera del mar.

3. Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- Todo tipo de edificación e infraestructura, salvo las permitidas en el punto anterior.
- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:
 - La vivienda unifamiliar.
 - Las líneas de Alta y Media Tensión, incluso las perpendiculares a la costa.
 - El resto de cambios de uso, sobre todo a residencial.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, respetando en todo caso la superficie máxima construible u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan. Esta ampliación de superficie no podrá realizarse a menos de 500 metros de la ribera del mar.

5. Determinaciones de la Ley de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los arts. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 de 18 de septiembre que modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el art. 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del art. 28 relativo a la previsión de accesos al mar y de las condiciones que el art. 30 señala para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regirán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Art. 10.7. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este Plan.

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

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación o acceso se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de pizarra, y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

SECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INTERÉS

SUBSECCIÓN PRIMERA. INTERÉS AGROGANADERO (I.A)

Art. 10.8. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Art. 10.9. DELIMITACIÓN

Se señalan en los planos de ordenación.

Art. 10.10. CONDICIONES DE USO

Las zonas de Interés Ganadero acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables

- Actividades cinegéticas.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes, así como la apertura y construcción de nuevas pistas de uso ganadero y forestal. La apertura de pistas precisará de la tramitación de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las Líneas de Alta y Media Tensión, los repetidores de señales de telecomunicación, siempre que no sea posible su emplazamiento en otros terrenos dotados de menor grado de protección y condicionados a los criterios de ordenación territorial que fije la CUOTA.
- Los usos forestales en todas sus variantes.
- El recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques jardines áreas de juegos.
- Instalaciones deportivas con edificación máxima de 250 m².
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario y dotacional público, con incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación(carretera nacional, Autovía de Cantábrico y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- La vivienda asociada a cuadra, bien existentes o de nueva construcción, siempre que la cuadra tenga una superficie mínima del doble de la vivienda. Estas viviendas serán autorizadas únicamente como residencia permanente de ganaderos que acrediten su relación laboral con la cuadra asociada a la vivienda.

3. Usos prohibidos:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- El resto de cambios de uso.
- Todo tipo de construcción o edificación, salvo las propias de la actividad ganadera.
- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construible u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

Art. 10.11. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima

No se establece parcela mínima para el cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes, más que las limitaciones impuestas por el uso.

2. Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos y 5 m del eje de vial.

3. Edificabilidad

La superficie construida máxima será la correspondiente a una ampliación de la actual en un 50% en aquellos edificios existentes a los que se permite su ampliación.

La superficie construida máxima para las viviendas de nueva construcción asociadas a una cuadra será de 250 m², excluidas las edificaciones auxiliares de la vivienda.

4. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC) para las viviendas, una y bajocubierta para el resto de usos (B+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m.

5. Aparcamientos.

Se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uso, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

6. Protección del medio natural.

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

Art. 10.12. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán seguir las condiciones generales de estética establecidas en este Plan, y además tendrán en cuenta las siguientes condiciones.

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

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan el uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación o acceso se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. S.N.U. DE INTERÉS FORESTAL (IF)

Art. 10.13 DEFINICIÓN. CONCEPTOS

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

Art. 10.14 DELIMITACIÓN

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

Art. 10.15. CONDICIONES DE USO

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos forestales, en sus dos categorías.

2. Usos autorizables

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas para uso ganadero, forestal y turístico. La apertura de pistas precisará de la tramitación de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Instalaciones deportivas con edificación máxima de 250 m².

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

3. Usos prohibidos

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, en especial la vivienda unifamiliar.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construible u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

SUBSECCIÓN TERCERA. S.N.U. DE INTERÉS DE MINERÍA (IM)

Art. 10.16. DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

Comprende aquellas áreas con implantación de las actividades mineras a cielo abierto.

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

Art. 10.17. CONDICIONES DE USO

En las zonas de Interés de Minería se pretende mantener y potenciar las actividades mineras a cielo abierto.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

2. Usos autorizables

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero. La apertura de pistas precisará de la tramitación de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos prohibidos

- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones necesarias para la explotación minera.
- Todos aquellos no contemplados como permitidos o autorizables

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construible u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

Art. 10.18. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este Plan, con las limitaciones establecidas por la propia actividad minera.

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

Art. 10.19. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Comprende los terrenos ocupados por la Carretera Nacional, el ferrocarril de FEVE, y de reserva para el trazado de la Autovía del Cantábrico para los que se pretende la protección del trazado.

Art. 10.20. DELIMITACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo y con los terrenos ocupados por los ocupados por el trazado ferroviario y la Carretera Nacional.

Art. 10.21. CONDICIONES DE USO

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

2. Usos autorizables

- Construcciones al servicio de las obras publicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE)
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas. La apertura de pistas precisará de la tramitación de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
 - Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos prohibidos

- Todos aquellos no contemplados como permitidos o autorizables

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación.

Art. 10.22. CONDICIONES ESTÉTICAS

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este Plan, con la flexibilidad necesaria impuesta por la propia especificidad del uso.

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

Art. 10.23. NORMAS DE CARACTER GENERAL

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelo.

Art. 10.24. CLASIFICACIÓN

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

Art. 10.25. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos, instalaciones deportivas.
- Espacio libre privado

2. Usos autorizables

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.
- Usos forestales, en todas sus variantes.
- Equipamientos, en todas sus variantes
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en Grado 1, salvo lo indicado para Gran Finca.
- Industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.
- Los campamentos de turismo.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.
- El cambio de uso de cuadra a vivienda, con las condiciones que se establecen.

Cualquiera de estos usos se asimilará al de vivienda a efectos de establecer sus condiciones de edificación, estética y ordenación.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados entre los usos permitidos o autorizables no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima construible u ocupación máxima prevista para cada uso en este Plan.

Art. 10.26. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Vialio estructurante

Dentro de un asentamiento rural el vialio estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales interiores, estén o no representados en los planos a escala 1/2.000 de delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al vialio estructurante interno se situarán a menos de 15 m del borde del mismo.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a vialio estructurante público, no siendo válido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a vialio público, que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este Plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

2. Parcela mínima

Se suprime la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

4. Edificabilidad

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m²; las parcelas de superficie superior a 1.800 m² podrán incrementarla hasta 500 m². Para las parcelas que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 750 m², para usos terciarios y dotacionales y 500 m² para usos residenciales. La edificabilidad de las parcelas calificadas como Gran Finca se regulará por su ordenanza concreta.

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

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 8 m, no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Número máximo de viviendas por parcela

En las fincas de 1.200 m² de superficie o superiores podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares, con arreglo a la siguiente escala:

Nº parcelas/viviendas	Sup. Mínima parcela original
2	1.200 m ²
3	4.200 m ²
4	7.200 m ²
5	10.000 m ²

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, con posibilidad de acreditación catastral, sin que sobre una finca original por parcelaciones sucesivas se pueda dar lugar a mayor número de viviendas que el expresado en la tabla.

La totalidad de la finca aportada puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una porción de dicha finca que en todo caso será superior a 600 m², constituyendo una finca física y registralmente independiente.

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m, con un círculo inscrito de 20 m, constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente

mínimo hasta los 17 m, siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 20 m. lineales por cada vivienda en proindiviso.

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

- a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.
- b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

6. Tipología de edificación

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones, salvo en los predios calificados como Gran Finca, en las que se estará a lo dispuesto en el apartado 12 de este artículo.

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

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

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

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

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

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

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

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

7. Alturas

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m, se podrá superar en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbre será de 11 m desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

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

8. Cuadras

Se permite la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los Núcleos Rurales, en las condiciones establecidas en el Título V para el uso de ganadería intensiva.

9. Cambio de uso

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

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 11, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

10. Servicios

Todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.

Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

11. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

12. Protección del medio natural

En toda edificación en Núcleo Rural se respetará el arbolado existente, especialmente el autóctono.

13. Gran Finca

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares con jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, en muchos casos casas de indianos características de la zona.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, con especial atención al carácter unitario de la finca.

Se permite el cambio de uso a vivienda en bloque, con división horizontal, y a hotel, sin límite de habitaciones.

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales y la ampliación, en planta, adosada o exenta, nunca en altura, al 50% de la superficie construida actual, computando tanto la edificación principal como las auxiliares, siempre que así lo permitan las condiciones generales de edificabilidad en Núcleo Rural.

Estas posibilidades edificatorias generales se aplicarán a la superficie total calificada como GF, independientemente de que estas puedan estar formadas por parcelas catastrales independientes. Las fincas catastrales incluidas dentro de esta calificación no podrán desvincularse del conjunto, ni edificarse de forma independiente.

Se prohíbe al parcelación de los ámbitos con esta calificación, debiendo conservar el carácter unitario del conjunto.

14. Ley de Costas

Las disposiciones recogidas en la legislación de costas son de aplicación a las zonas costeras incluidas dentro de los suelos clasificados como Núcleo Rural y se encuentran por tanto afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

15. Carretera Nacional

Se prohíbe el acceso a nuevas edificaciones desde la Carretera Nacional.

El frente de parcela a la Carretera Nacional no computará a efectos de frente de mínimo a viario público necesario en caso de parcelación. Así mismo no será computable la superficie incluida en la banda de protección afectos de parcelación o edificabilidad.

SECCIÓN SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Art. 10.27. DEFINICIÓN. CONCEPTOS

Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

En caso de existencia de varias caserías agrupadas las siguientes condiciones de edificación se referirán a cada una de manera independiente.

Art. 10.28. CONDICIONES DE USO, EDIFICACIÓN Y ESTÉTICA

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

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

En el resto de los Suelos No Urbanizables se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional público, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

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

TÍTULO XI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Art. 11.1. DEFINICIÓN. CONTENIDO. DELIMITACIÓN. TIPOS

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

La Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística prevé mecanismos que garantizan los niveles de equipamiento que exigen los futuros desarrollos urbanos, representando una capacidad potencial de obtención de las dotaciones deficitarias del municipio a medio y largo plazo y la creación y ampliación de patrimonio municipal de suelo.

Los propietarios de terrenos situados en esta zona estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas del suelo destinadas a dotaciones, así como a la obligación de ceder el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento que resulte.

Este tipo de suelo deberá necesariamente desarrollarse mediante Planes Parciales de Ordenación en las condiciones en que este Plan establezca para cada uno ellos.

En tanto no se desarrollen estos suelos serán de aplicación para ellos las condiciones transitorias que para cada uno se definen, respetando los viales estructurantes y sistemas generales establecidos.

Art. 11.2. DIVISIÓN EN SUBSECTORES

Se establece para los Suelos Urbanizables la posibilidad de división del ámbito de cara a hacer más viable el desarrollo del polígono, de manera que puede dividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) La superficie no será inferior a 30.000 m².
- b) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.
- c) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.
- d) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.
- e) Entre los diferentes subsectores que se delimiten no existirán diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.
- f) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias Unidades de Ejecución mediante los Sistemas de Actuación legalmente previstos.
- g) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de las autoridades escolares. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

SECCIÓN PRIMERA. SUR SECTORIZADO

SUBSECCIÓN PRIMERA. SUR RESIDENCIAL CASTROPOL 1 (SUR.R-C1)

Art. 11.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Castropol, destinado a promociones de envergadura que no tienen lugar en Suelo Urbano.

Posee una excelente situación, al suroeste de la Carretera General, con suaves pendientes del terreno con caída hacia la ensenada de La Linera.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento y los viales.

3. Se permite tanto la vivienda unifamiliar como la vivienda colectiva. La vivienda en bloque se situará en las cercanías de la carretera, a una distancia máxima de 175 metros de la misma.

4. La ladera este, de mayor impacto visual desde la ría se reserva para vivienda unifamiliar de parcela mínima 1.200 m², con altura de planta baja y bajocubierta. Se califica así mismo el área arbolada cercana a Quintalonga como Sistema Generales de Espacios Libres.

5. Los trazados viarios incluidos en los planos de ordenación son meramente orientativos. Si se considera vinculante en el trazado la creación de un eje estructurante que conecte la parte baja del ámbito, en las cercanías del Hotel Casa Vicente, con el cruce de caminos cercano a Quintalonga, recorriendo el fondo de la vaguada. La delimitación señalada en los planos de ordenación de los Sistemas Generales podrá ajustarse al trazado concreto de estos viarios, manteniendo en todos los casos la superficie de los mismos definida en el presente fichero.

Un segundo eje vinculante del trazado conectará este cruce de caminos con la Carretera Nacional en las proximidades del área recreativa de San Roque.

Art. 11.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACIÓN / COOPERACIÓN
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA, RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE
NUMERO APROX. DE VIVIENDAS:	291
DENSIDAD MAXIMA:	18 VIV./HA
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,30 M2/M2
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	B+1+BC / 7 M B+BC / 4 M (LADERA OESTE)
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL COLECTIVA Y UNIFAMILIAR
SUPERFICIE TOTAL:	162.197 M ²
S.G. ESPACIOS LIBRES:	22.810 M ²
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE

2. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al SNU de Protección Especial.

3. Se prohíben los viales en fondo de saco.

4. Se establece para este Suelo Urbanizable la posibilidad de división del ámbito de cara a hacer más viable el desarrollo del polígono, de manera que puede dividirse en subsectores, siempre y cuando se cumplan los requisitos indicados en el art.11.2.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. SUR RESIDENCIAL CASTROPOL 2 (SUR.R-C2)

Art. 11.5. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Castropol, destinado a promociones de cierta envergadura que no tienen lugar en Suelo Urbano.

El pequeño número de propietarios involucrados y la conocida disposición de los mismos hace prever un rápido desarrollo del área.

Se trata de un área con una excelente situación al sur del actual Suelo Urbano, próxima a la costa, pero a la vez oculta debido a las pendientes del terreno, lo que minimiza positivamente su impacto ambiental.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento y los viales.

3. Se permite tanto la vivienda unifamiliar como la vivienda colectiva. La vivienda en bloque se situará en las cercanías de la carretera, a una distancia máxima de 150 metros desde la misma, detrás de las edificaciones calificadas como IC. La zona claramente visible desde el mar se reserva para vivienda unifamiliar de parcela mínima 2.000 m², con altura de planta baja y bajocubierta.

4. Los trazados viarios incluidos en los planos de ordenación son meramente orientativos. Si se considera vinculante en el trazado su conexión con las calles del Suelo Urbano No Consolidado, en especial la calle Norte sur que proveniente de la Paloma desemboca en la carretera general junto a la ermita. Así mismo debe de crearse una conexión con el futuro SRU.R-C1, de forma que ambos completen un eje sur de Castropol, de dirección este-oeste.

Art. 11.6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACIÓN / COOPERACIÓN
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA, RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE
NUMERO APROX. DE VIVIENDAS:	84
DENSIDAD MAXIMA:	18 VIV./HA
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,30 M2/M2
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	B+1+BC / 7 M B+2+BC /11M (VIVIENDA EN BLOQUE DETRÁS DE IC)
USO DOMINANTE:	RESIDENCIA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA
SUPERFICIE TOTAL:	47.178,12 M ²
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE

2. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al SNU de Protección Especial.

3. Se prohíben los viales en fondo de saco.

4. Se establece para este Suelo Urbanizable la posibilidad de división del ámbito de cara a hacer más viable el desarrollo del polígono, de manera que puede dividirse en subsectores, siempre y cuando se cumplan los requisitos indicados en el art.11.2.

SUBSECCIÓN TERCERA. SUR RESIDENCIAL FIGUERAS 1 (SUR.R-F1)

Art. 11.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Figueras, destinado a promociones de cierta envergadura que no tienen lugar en Suelo Urbano.

2. Se trata de un área completamente llana situada entre el barrio de La Granda, y la actual Carretera Nacional.

3. Se califica como Sistema General de Espacios Libres las parcelas afectadas por banda de protección, de 50 metros de la futura autovía. Esta franja de terreno se destinará a parque público arbolado con el objeto de crear una barrera acústica.

4. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento y los viales.

5. Se permite tanto la vivienda unifamiliar como la vivienda colectiva. La vivienda en bloque se situará en las cercanías de la carretera, a una distancia máxima de 150 metros desde la misma, y las viviendas unifamiliares al sur, asociadas al barrio de Granda.

6. Los trazados viarios incluidos en los planos de ordenación son meramente orientativos. Si se considera vinculante en el trazado la conexión de la llamada carretera de Arnao con el actual área recreativa, con un vial de ancho mínimo de 14 m, con un trazado paralelo a la carretera.

Art. 11.8. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACIÓN / COOPERACIÓN
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA, RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE
NUMERO APROX. DE VIVIENDAS:	178
DENSIDAD MAXIMA:	18 VIV./HA
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,30 M2/M2
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	B+1+BC / 7 M B+2+BC / 11 M (VIVIENDA COLECTIVA EN LAS CERCANIAS DE AUTOVÍA)
USO DOMINANTE:	RESIDENCIA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA
SUPERFICIE TOTAL:	99.447 M ²
S.G.ESPACIOS LIBRES:	21.257 M ²
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE

2. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al SNU de Protección Especial.

3. Se prohíben los viales en fondo de saco.

4. Se establece para este Suelo Urbanizable la posibilidad de división del ámbito de cara a hacer más viable el desarrollo del polígono, de manera que puede dividirse en subsectores, siempre y cuando se cumplan los requisitos indicados en el art.11.2.

SUBSECCIÓN CUARTA. SUR RESIDENCIAL FIGUERAS 2 (SUR.R-F2)

Art. 11.9. CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Figueras, destinado a promociones de cierta envergadura que no tienen lugar en Suelo Urbano.

Se trata de un área con una excelente situación al este del actual suelo urbano, próxima a la costa, pero a la vez oculta debido a las pendientes del terreno, lo que minimiza positivamente su impacto ambiental. En un área completamente llana, sin manchas arbóreas reseñables.

2. Se califica como Sistema General de Espacios Libres el futuro borde Urbano hacia el Suelo No Urbanizable de Costas. Esta franja de terreno se destinará a parque público, y será atravesada por la futura senda peatonal que conectará Figueras con La Linera y Castropol.

3. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento y los viales.

4. La vivienda, en las cercanías de la calle del Sol, será tanto unifamiliar y colectiva, con el uso de tipologías tradicionales de Figueras, viviendas alineadas a calles y huertas traseras, creando una continuidad con la trama urbana existente.

La densidad disminuirá conforme se aleje del actual Suelo Urbano, reservándose el futuro borde hacia el Sistema General de Espacios Libres para viviendas unifamiliares de parcela mínima 1.200 m², con una altura máxima de planta baja y bajocubierta.

5. Los trazados viarios incluidos en los planos de ordenación son meramente orientativos. Si se considera vinculante en el trazado la creación de una ronda de circulación que conecte al actual calle del Sol con la Avenida de Trénor, a la altura de la curva del palacio, para crear un nuevo acceso a la zona del puerto. Un segundo vial deberá recorrer el límite del sistema general de espacios libres propuesto, a una distancia aproximada de 200 metros de ribera del mar.

Art. 11.10. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACIÓN / COOPERACIÓN
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA, TRAMA URBANA TRADICIONAL.
NUMERO APROX. DE VIVIENDAS:	124
DENSIDAD MAXIMA:	18 VIV./HA
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,3 M2/M2
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	B+1+BC / 7 M B+BC /4M (UNIFAMILIARES EN EL BORDE URBANO)
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y COLECTIVA
SUPERFICIE TOTAL:	69.430,0 M ²
S.G.ESPACIOS LIBRES:	10.221,0 M ²
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:10%	
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE

2. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al SNU de Protección Especial.

3. Se prohíben los viales en fondo de saco.

4. Se establece para este Suelo Urbanizable la posibilidad de división del ámbito de cara a hacer más viable el desarrollo del polígono, de manera que puede dividirse en subsectores, siempre y cuando se cumplan los requisitos indicados en el art.11.2.

SECCIÓN SEGUNDA. SUR NO SECTORIZADO

Art. 11.11. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del ámbito delimitado por el presente Plan prevista en la ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión el 60% de la superficie que pretendan sectorizar, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente con la solicitud de que se proceda a la delimitación del sector o sectores correspondientes, efectuando, en su caso, las propuestas que estimen pertinentes.

Los sectores propuestos se delimitarán de manera que se garantice la viabilidad funcional y económica de los mismos y se garantice la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al ámbito en que se integre.

No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del ámbito en que se inserten.

La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y, en su caso, promotores, que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Delimitación del sector o sectores dentro del ámbito correspondiente.
- b) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios.
- c) Plazos de ejecución.
- d) Garantías exigibles.
- e) Publicidad.

Art. 11.12. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

En tanto no se desarrolle estos Suelos Urbanizables No Sectorizados serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al SNU de Protección Especial.

TÍTULO XII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCIÓN PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

Art. 12.1. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres en el interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente directo desde espacio libre o vial público.

Art. 12.2. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.3. CONDICIONES DE USO

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

1. Usos dominantes:

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

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en plantas bajas e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles
- Industria compatible con uso residencial, en plantas bajas e inferiores.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan)
- Dotacional en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

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

Art. 12.4. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

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

Las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo Proyecto Básico y de Ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc.

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

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

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

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

Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial deberán presentar una composición y volumétrica adecuadas al entorno urbano, prohibiéndose expresamente la tipología de nave industrial.

Art. 12.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima

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

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre público, y deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m² y frente mínimo de parcela de 7 m, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideran como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

Manteniendo la estructura orgánica tradicional de estas tipologías se permite la apertura de viarios interiores dentro de las parcelas de esta calificación. Estos viarios serán de titularidad y uso público, y tendrán una urbanización y un tratamiento estético conforme a las características tradicionales. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

Las parcelas actualmente existentes podrán desarrollar las posibilidades edificatorias derivadas de las condiciones de parcelación y frente mínimo permaneciendo en proindiviso, de manera que las viviendas resultantes podrán compartir accesos y garajes permitiendo una mejoría tanto en la ordenación del espacio ajardinado interior como en las condiciones urbanas al disminuir el número de portones de acceso.

2. Alineaciones y rasantes

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

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Ocupación máxima de solar

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

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

En aquellos casos en los que la existencia de un continuo edificado así lo aconseje la ocupación del solar podrá superar las ocupaciones máximas antes definidas.

4. Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela neta no superará los 150 m², podrá incrementarse hasta 500 m² para parcelas de superficie superior a 750 m². No se permiten edificaciones de nueva planta ni ampliaciones de superficie superior a los citados 500 m².

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, y su agregación, se permitirá la ampliación de la superficie construida hasta los mencionados 150/500 m² de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 8 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. Se podrá superar en reformas y rehabilitaciones de edificaciones tradicionales, cuando se mantenga la altura actual. En el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbre será de 4 metros desde el último forjado.

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

6. Cambio de uso

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

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia

de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

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

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

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

SUBSECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1 / VU2)

Art. 12.6. DEFINICIÓN

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

Art. 12.7. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.8. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Espacio libre privado

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores. Si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m y a cumbre de 7 m.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

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

Art. 12.9. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada, pareada.

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

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

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

Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial deberán presentar una composición y volumetría adecuadas al entorno urbano, prohibiéndose expresamente la tipología de nave industrial.

2. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

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

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 600 m² en VU1 y 1.200 m² en VU2 de parcela bruta, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas en este Plan.

3. Frente mínimo

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

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial público definido en los planos de ordenación se fija en 20 m, con un círculo inscrito de 20 m, constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m, siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideran como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

Las parcelas actualmente existentes podrán desarrollar las posibilidades edificatorias derivadas de las condiciones de parcela y frente mínimo permaneciendo en proindiviso, de manera que las viviendas resultantes podrán compartir accesos y garajes permitiendo una mejoría tanto en la ordenación del espacio ajardinado interior como en las condiciones urbanas al disminuir el número de portones de acceso.

4. Alineaciones y rasantes

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

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m de los linderos y 5 m de la alineación del vial público, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial o manzana.

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

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 35%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad

La edificabilidad bruta será de 0,40 m²/m² en VU1 y 0,35 m²/m² en VU2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario se integrarán en el uso y edificación principal y computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 7 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbre será de 4 m desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este Plan.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado.

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

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

SUBSECCIÓN TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Art. 12.10. DEFINICIÓN

Edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada o pareada, con parcela de uso libre privado, pudiendo compartir una medianería con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Art. 12.11. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.12. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Espacio libre privado

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores. Si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m y a cumbre de 7 m.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Dotacional en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

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

Art. 12.13. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación pareada y aislada.

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

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

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

2. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable ni frente mínimo para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Las parcelas resultantes de una parcelación urbanística tendrán una superficie neta superior a 300 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

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

3. Frente mínimo

Los solares resultantes de las parcelaciones urbanísticas tendrán 12 m de frente mínimo de parcela.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

Las parcelas actualmente existentes podrán desarrollar las posibilidades edificatorias derivadas de las condiciones de parcela y frente mínimo permaneciendo en proindiviso, de manera que las viviendas resultantes podrán compartir accesos y garajes permitiendo una mejoría tanto en la ordenación del espacio ajardinado interior como en las condiciones urbanas al disminuir el número de portones de acceso.

4. Alineaciones y rasantes

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

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m de los linderos y 5 m de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

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

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 40%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y la de las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad

Sobre parcela neta será de 0,50 m²/m².

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 7 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas

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

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

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado.

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

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

SUBSECCIÓN CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VUA)

Art. 12.14. DEFINICIÓN

Edificación destinada a vivienda unifamiliar adosada o pareada, con parcela de uso libre privado, compartiendo una o más medianerías con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Art. 12.15. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.16. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes:

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

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento en plantas bajas e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores. Si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m y a cumbre de 7 m.
- Equipamiento, en todas sus variantes.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

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

Art. 12.17. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

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

1. Tipo de edificación.

Edificación adosada, pareada y aislada.

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

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

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

Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial deberán presentar una composición y volumétrica adecuadas al entorno urbano, prohibiéndose expresamente la tipología de nave industrial.

2. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable ni frente mínimo para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Las parcelas resultantes de una parcelación urbanística tendrán una superficie neta superior a 150 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

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

3. Frente mínimo

Los solares resultantes de las parcelaciones urbanísticas tendrán 6 m de frente mínimo de parcela.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideran como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes

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

La edificación se retranqueará obligatoriamente y exactamente 5 m de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrá seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes previamente así lo justifiquen. Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50 % de la parcela.

El número máximo de viviendas en una agrupación es de 6 adosados, siendo preciso romper la alineación, cuando se sobrepase esa cantidad, con una separación entre edificaciones superior a 6 m.

5. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y la de las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad

Será de 0,80 m²/m², sobre parcela neta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 8 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas

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

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

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado.

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

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

SECCIÓN SEGUNDA. VIVIENDA COLECTIVA

SUBSECCIÓN PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

Art. 12.18. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional. Se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas con patios traseros.

Art. 12.19. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.20. CONDICIONES DE USO

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

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a planta baja o edificio de uso exclusivo.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Oficinas, en cualquier situación.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

Art. 12.21. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo la alineación establecida en los planos.

Se prohíbe la agregación de varias construcciones existentes con grado de protección ambiental en una sola edificación y/o propiedad con el objeto de mantener la tipología, tanto exterior como interior de la edificación.

Art. 12.22. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima

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

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

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 150 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

2. Alineaciones y rasantes

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

3. Frente de parcela.

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

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial o espacio libre público se fija en 6 m. Se establece un frente máximo de fachada a vial de 18 m.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideraN como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes

La definida por la alineación interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta definida en los planos de ordenación por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta de un de 50% de la superficie.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

6. Alturas

Las alturas serán aquellas definidas en los planos de ordenación de Suelo Urbano y de los Planes Especiales.

Se considera que la volumetría del caserío actual es la apropiada y su forma y características son merecedoras de protección integral, por lo que en las parcelas ya edificadas la altura máxima será la de la edificación existente a excepción de aquellos edificios para los que se detalle lo contrario en los planos de ordenación. Solamente se detallará lo contrario en aquellos casos en que la volumetría actual sea inferior a la media, o el aumento de volumetría suponga una clara mejoría estética.

Las alturas de las edificaciones cumplirán lo dispuesto tanto en el Título III, respecto a alturas máximas, lo establecido en el Título IV respecto a condiciones estéticas en los Planes Especiales y en el Título VII respecto a los distintos grados de protección.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de nueva planta de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable así mismo para las segregaciones, cambios de

uso. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

En aquellos edificios existentes en las que se realicen obras de rehabilitación o estructuración no será obligatoria la creación de nuevas plazas de aparcamiento siempre que no aumente el número de viviendas.

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

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. TRAMA URBANA TRADICIONAL DE NUEVA PLANTA (TUT-1)

Art. 12.23. DEFINICIÓN

Corresponde a conjuntos de viviendas de nueva planta, tanto unifamiliares como colectivas, realizados en el interior del ámbito de Planes Especiales. Su tipología y características formales perpetúan las tradicionalmente existentes.

Art. 12.24. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.25. CONDICIONES DE USO

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

1. Usos dominantes:

- Vivienda colectiva.
- Espacio libre privado.
- Vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a planta baja o edificio de uso exclusivo.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.
- Oficinas, en cualquier situación.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

Art. 12.26. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Se trata de conjuntos de viviendas de nueva planta, con alternancia de viviendas unifamiliares y colectivas.

La tipología es la de vivienda entre medianeras, con fachada principal a la calle, y fachada trasera a un jardín posterior.

Art. 12.27. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 150 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

2. Frente de parcela.

El frente mínimo de una parcelación urbanística a vial público se fija en 6 m y un máximo de 18.

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

En aquellos casos en los que la ordenación propuesta para una parcela con esta calificación sitúe la edificación retranqueada respecto a el vial público el frente mínimo y máximo definidos en el punto anterior serán de aplicación al frente de la edificación grafiada en los planos de ordenación

Tanto en el caso de frente a vial público, como en el caso de frente a espacio libre privado los accesos tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

Las parcelas actualmente existentes podrán desarrollar las posibilidades edificatorias derivadas de las condiciones de parcela y frente mínimo permaneciendo en proindiviso, de manera que las viviendas resultantes podrán compartir accesos y garajes permitiendo una

mejoría tanto en la ordenación del espacio ajardinado interior como en las condiciones urbanas al disminuir el número de portones de acceso.

3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta definida en los planos de ordenación por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta de un 50% de la superficie.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

4. Alineaciones y rasantes

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

La aplicación directa de alineaciones definidas en los planos permite así mismo un cierto grado de libertad que se ajustará a los siguientes puntos, permitiendo reproducir los modos tradicionales de ocupación de la parcela:

a) La alineación definida en los planos de ordenación será obligatoria para el frente a vial público.

b) La alineación definida para las fachadas laterales será máxima, pudiendo retranquearse, disminuyendo por tanto el frente a vial y con ello las posibilidades de parcelación derivadas del frente mínimo.

c) El fondo edificado definido solo será vinculante para el cálculo de la edificabilidad máxima. A semejanza de estas formas tradicionales se permite un fondo edificado variable, sin que se defina un máximo o un mínimo. Para evitar fachadas traseras monótonas y continuas se establece la obligatoriedad de introducir retranqueos de al menos 1,5 m cada 8 m lineales de fachada perteneciente a una misma promoción, o edificaciones colindantes.

d) Se permite interrumpir el frente edificado con la creación de callejones, de cualquier ancho, tal y como sucede en el caserío tradicional, para permitir el acceso a las huertas traseras o abrir huecos de iluminación.

e) Todos estos movimientos posibles de la alineación mantendrán en todo caso la edificabilidad máxima resultante de la alineación definida en los planos de ordenación.

f) La alineación trasera puede producir la creación de pequeñas medianeras de un máximo de 2 metros de anchura, existentes en el caserío tradicional, y cuya aparición se permite únicamente para esta calificación.

5. Alturas

Las alturas serán aquellas definidas en los planos de ordenación de Suelo Urbano y de los Planes Especiales.

Las alturas de las edificaciones cumplirán lo dispuesto tanto en el Título III, respecto a alturas máximas, como lo establecido en el Título IV respecto a condiciones estéticas en los Planes Especiales.

Las condiciones de escalonamiento de fachadas, definidas en el punto tercero del artículo 3.51, serán asimismo de aplicación a las fachadas de aquellos edificios con esta calificación que presenten fachada hacia espacio libre privado.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Sólo se autorizarán accesos a garajes o portones para otros usos en las fachadas principales, con alineación a calle o espacio libre privado, cuando sirvan a un mínimo de 6 plazas o 100 m².

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

SUBSECCIÓN TERCERA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Art. 12.28. DEFINICIÓN

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, con espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Art. 12.29. DELIMITACIÓN

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.30. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Vivienda colectiva.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

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

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Art. 12.31. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición.

Para las nuevas construcciones, además de las condiciones generales de edificación se especifican las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación abierta.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto será de 40 m.

Las edificaciones destinadas a usos diferentes al residencial deberán presentar una composición y volumétrica adecuadas al entorno urbano, prohibiéndose expresamente la tipología de nave industrial.

2. Parcela mínima

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

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

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

3. Frente mínimo.

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

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial o espacio libre público se fija en 15 metros, con un círculo inscrito de 20 m de diámetro, constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas de poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideran como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela será señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo con el Ayuntamiento.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de $H/2$ o 5 m, siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada, o cualquier vuelo cerrado.

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

El edificio podrá situarse en la alineación exterior cuando se apruebe un estudio de Detalle a tal efecto.

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

6. Separación entre edificios

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

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

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

7. Ocupación máxima del solar

La ocupación máxima de parcela neta es del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de las correspondientes a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, computando ambas al 100%.

8. Edificabilidad

La edificabilidad es de 0,8 m²/m² sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de

toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbrera de 8 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

9. Alturas

Las alturas serán aquellas definidas en los planos de ordenación de Suelo Urbano y de los Planes Especiales.

Las alturas de las edificaciones cumplirán lo dispuesto tanto en el Título III, respecto a alturas máximas, como lo establecido en el Título IV respecto a condiciones estéticas en los Planes Especiales.

10. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

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

Solo se autorizarán accesos a garajes o portones para otros usos en las fachadas con alineación a calle, cuando sirvan a un mínimo de 6 plazas o 100 m².

SUBSECCIÓN CUARTA. EDIFICACION SEGÚN ALINEACIONES (SA)

Art. 12.32. DEFINICIÓN

Edificación de viviendas en bloque según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio.

Art. 12.33. DELIMITACIÓN

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

Art. 12.34. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Vivienda colectiva.
- Se permite la vivienda unifamiliar dentro del ámbito de los Planes Especiales.

2. Usos compatibles:

- Alojamiento colectivo
- Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en todos sus grados
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en planta primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja e inferiores.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Art. 12.35. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Tipo de edificación

Edificación entre medianeras y edificación abierta.

2. Parcela mínima

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

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

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m², una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

En aquellos casos en los que la parcelación tenga por objeto la construcción de una viviendas unifamiliares dentro del ámbito de los P.E. la parcelación urbanística será superior a 150 m²

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m o superficie inferior a 100 m², que no sea susceptible de edificación independiente.

3. Frente mínimo.

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

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideran como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación, o segregación, a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

El frente mínimo de parcelas destinada a la construcción de vivienda unifamiliar dentro de los ámbitos de los PE será de 6 m, con un frente de fachada mínimo de misma longitud.

4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta de un 50% de la superficie.

5. Alineaciones y rasantes

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

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

En aquellas parcelas en las que la edificación propuesta tenga tipología de edificación abierta en bloque las alineaciones sólo serán vinculantes en el cálculo de la edificabilidad máxima y de la ocupación en planta, pudiendo rediseñarse la ordenación propuesta.

6. Ocupación máxima del solar

La fijada en los planos.

7. Alturas

Las alturas serán aquellas definidas en los planos de ordenación de Suelo Urbano y de los Planes Especiales.

Las alturas de las edificaciones cumplirán lo dispuesto tanto en el Título III, respecto a alturas máximas, como lo establecido en el Título IV respecto a condiciones estéticas en los Planes Especiales.

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

Sólo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, en las fachadas con alineaciones a calle, cuando sirvan a un mínimo de 6 plazas o 100 m².

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

SECCIÓN TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Art. 12.36. DEFINICIÓN

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

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

Art. 12.37. DELIMITACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Art. 12.38. CONDICIONES DE USO

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

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda en bloque
- Garaje-aparcamiento en plantas baja e inferiores.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Residencial colectiva.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, primera y bajas cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en cualquiera de sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

Art. 12.39. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

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

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientemente de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Art. 12.40. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a la ampliación de los edificios existentes.

1. Parcela mínima

Se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, debiendo estar la parcela necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíben las divisiones interiores de la parte de finca calificada como Gran Finca, cuando correspondan a propietarios o usuarios diferenciados, no así cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.), en todo caso se tratará de cierres vegetales o cierres ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este Plan) de altura igual o superior a 2 m, siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,15 m²/m² sobre parcela neta.

Las nuevas edificaciones auxiliares no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 8 m, no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal. Las nuevas edificaciones auxiliares, construidas con arreglo a este Plan no generarán nuevos derechos edificatorios por ampliación al 50% de su superficie.

4. Alturas

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

La altura de cornisa de las nuevas edificaciones y sus reformas será igualmente la de la edificación principal.

En los dos casos anteriores no se tendrá en cuenta las torres, o elementos similares existentes.

5. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

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

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

Art. 12.41. INTERVENCIONES Y TRAMITACIÓN

Las parcelas calificadas como Gran Finca, tanto aquellas incluidas dentro de los ámbitos de los Planes Especiales como aquellas que estén situadas fuera de los mismos se atenderán de forma genérica a las consideraciones estéticas establecidas para los Planes Especiales.

Debido a su carácter singular, así como al posible futuro destino dotacional de muchas de ellas, las intervenciones de aumento de volumen, en aquellos casos que le edificabilidad máxima así lo permita, podrán acudir a una estética más actual, incluso vanguardista, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño, permitiendo diferenciar claramente las partes originales del edificio de aquellas fruto de la ampliación.

Toda intervención en el ámbito de la parcela, tanto en las edificaciones como los espacios ajardinados, que pueda suponer una pérdida de aquellos valores por los cuales se ha considerado digna de protección habrá de ser sometida a informe vinculante de la comisión de Patrimonio de Asturias.

SECCIÓN CUARTA. INDUSTRIAL

SUBSECCIÓN PRIMERA. INFRAESTRUCTURA PORTUARIA (IP)

Art. 12.42. DEFINICIÓN

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales marítimas básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Art. 12.43. DELIMITACIÓN

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

Art. 12.44. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la gran industria en sus tres modalidades.
- Espacio libre privado
- Aparcamiento

2. Usos compatibles

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres
- Actividades terciarias, en todos sus grados
- Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Industrias peligrosas.
- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 150 m² construidos.
- Comercial y hostelería.
- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.
- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Garaje aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en cualquiera de sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

Art. 12.45. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada, adosada o anidada.

Para aquellas áreas portuarias situadas en entornos de carácter urbano la tipología de la edificación deberá adaptarse a los mismos, prohibiéndose la tipología de nave industrial.

2. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Tampoco se establece un fondo y frente, la condición mínima es la posibilidad de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre público, y tener la condición de solar o adquirirla a cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m² con 10 m de frente mínimo de parcela a vial o espacio libre público, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se consideran como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este Plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m, de manera que permitan el acceso rodado.

3. Alineaciones y rasantes

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

La edificación se retranqueará como mínimo 8 m del eje del vial y 3 m de los linderos a los que no se adose. En el caso de existencia de un continuo edificado se alineará con el resto de las edificaciones.

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

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 60% de la parcela neta. Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y a las edificaciones auxiliares, computando ambas al 100%.

5. Edificabilidad

Será de 0,8 m²/m² sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbrera de 8 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 9 m. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

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

Art. 12.46. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones portuarias deberán adaptarse a las condiciones estéticas de los distintos ámbitos en los que se encuentran situadas.

Las áreas portuarias incluidas dentro de los Planes Espaciales deberán adaptar tanto sus tipologías como condiciones estéticas a las especificada para los mismos.

El resto de parcelas con esta calificación se atenderá a los siguientes puntos:

1. Cubiertas

No se permite el aprovechamiento bajocubierta.

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será del color negro de la pizarra, tanto para la edificación principal como para las auxiliares. Se permiten la chapa metálica, aunque no el fibrocemento.

2. Materiales

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo "Split", ranurado o similar.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados, siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado. Se permiten el uso de PVC, pero no en color gris.

3. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este Plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SUBSECCIÓN PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Art. 12.47. DEFINICIÓN. DELIMITACIÓN

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales ,básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

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

Art. 12.48. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 100 m² construidos.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Comercial y hostelería.
- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.
- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Todos aquellos no incluidos entre los dominantes y compatibles.

4. Usos existentes

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

Art. 12.49. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o adosada.

2. Parcela mínima

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

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre público y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m² y frente mínimo de parcela de 10 m a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este Plan.

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

3. Alineaciones y rasantes

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

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación exterior y 3 metros a linderos.

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

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta.

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

5. Edificabilidad

La edificabilidad es de 0,8 m²/m² sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m y a la cumbre de 7 m. No podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 15 m.

7. Cubiertas

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 12.50. CONDICIONES ESTÉTICAS

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

1. La volumetría de estos edificios de uso industrial deberá adaptarse a su entorno urbano, rodeado de viviendas, por lo que se prohíbe la tipología de nave industrial, debiendo presentar un volumen fragmentado que minimice el impacto visual.

2. Cubiertas

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m máximo de anchura exterior.

3. Los materiales deberán ajustarse a las condiciones estéticas definidas para el Suelo Urbano.

4. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este Plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCIÓN QUINTA. DOTACIONAL

SUBSECCIÓN PRIMERA. ESPACIO LIBRE (DEL)

Art. 12.51. DEFINICIÓN

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

Art. 12.52. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la

normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Art. 12.53. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Regeneración de la naturaleza
- Jardín urbano y áreas de juegos
- Areas peatonales
- Campos y pistas deportivas al aire libre
- Aparcamiento

2. Usos compatibles:

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes para actividades terciarias (hostelería, kioscos), dotacional administrativo (puntos de información), cultural (salas de lectura, teatros al aire libre, etc.)

Art. 12.54. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 5%.

4. Edificabilidad

Será de 0,05 m²/m² sobre parcela neta.

5. Alturas

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

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbrera será de 8 m. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. INFRAESTRUCTURAS (DI)

Art. 12.55. DEFINICIÓN

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

Art. 12.56. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

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

Art. 12.57. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico
- Areas peatonales
- Aparcamiento

2. Usos compatibles:

- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre
- Equipamiento compatible y complementario

Art. 12.58. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 25%.

4. Edificabilidad

Será de 0,4 m²/m² sobre parcela neta.

5. Alturas

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

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

SUBSECCIÓN TERCERA. ADMINISTRATIVO (DA)

Art. 12.59. DEFINICIÓN

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

Art. 12.60. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

Art. 12.61. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico
- Areas peatonales
- Aparcamiento

2. Usos compatibles:

- Jardín urbano y áreas de juegos
- Equipamiento compatible y complementario

Art. 12.62. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

En aquellas parcelas en las que existan edificaciones no se establece una ocupación máxima, debiendo únicamente respetar un retranqueo mínimo de 3 m a colindantes, prohibiéndose la creación de medianeras.

4. Edificabilidad

Será de 1,0 m²/m² sobre parcela neta.

En aquellas parcelas en las que existan edificaciones se permite el mayor de los siguientes valores.

Aumento del 50% de la superficie existente.

1,0 m²/m² sobre parcela neta.

5. Alturas

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

En aquellas parcelas en las que existan edificaciones la ampliación se podrá realizar con la misma altura de la ya existente.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

SUBSECCIÓN CUARTA. EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Art. 12.63. DEFINICIÓN

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

Art. 12.64. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

Art. 12.65. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico
- Areas peatonales
- Aparcamiento

2. Usos compatibles:

- Jardín urbano y áreas de juegos
- Pistas deportivas al aire libre
- Equipamiento compatible y complementario

Art. 12.66. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación podrá alinearse al frente de vial.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

En aquellas parcelas en las que existan edificaciones no se establece una ocupación máxima, debiendo únicamente respetar un retranqueo mínimo de 3 m a colindantes, prohibiéndose la creación de medianeras.

4. Edificabilidad

Será de 1,0 m²/m² sobre parcela neta.

En aquellas parcelas en las que existan edificaciones se permite el mayor de los siguientes valores.

Aumento del 50% de la superficie existente.

1,0 m²/m² sobre parcela neta.

5. Alturas

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

En aquellas parcelas en las que existan edificaciones la ampliación se podrá realizar con la misma altura de la ya existente.

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

SUBSECCIÓN QUINTA. DEPORTIVO (DD)

Art. 12.67. DEFINICIÓN

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

Art. 12.68. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

Art. 12.69. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.
- Areas peatonales.
- Aparcamiento.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Pistas deportivas al aire libre.

2. Usos compatibles:

- Equipamiento compatible y complementario

Art. 12.70. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 1,0 m²/m² sobre parcela neta.

5. Alturas

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

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

SUBSECCIÓN SEXTA. RELIGIOSO (DR)

Art. 12.71. DEFINICIÓN

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

Art. 12.72. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

Art. 12.73. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento

Art. 12.74. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 1,0 m²/m²sobre parcela neta.

5. Alturas

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

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

SUBSECCIÓN SÉPTIMA. SANITARIO-ASISTENCIAL (DS)

Art. 12.75. DEFINICIÓN

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

Art. 12.76. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

Art. 12.77. CONDICIONES DE USO

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento
- Equipamiento compatible y complementario

Art. 12.78. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos. Las edificaciones existentes podrán aumentar su volumen un 25%.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta.

5. Alturas

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

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

SUBSECCIÓN OCTAVA. HOTELERO (DH)

Art. 12.79. DEFINICIÓN

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de restaurantes, cafeterías, salas de bodas y banquetes, etc.

Art. 12.80. DELIMITACIÓN Y APLICACIÓN.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de Suelo Urbano.

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

Art. 12.81. CONDICIONES DE USO

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes

- Usos terciarios, en todos sus grados
- Regeneración de la naturaleza
- Areas peatonales
- Aparcamiento
- Jardín urbano y áreas de juegos

2. Usos compatibles

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento
- Equipamiento compatible y complementario

3. Usos prohibidos

- Los demás.

Art. 12.82. CONDICIONES DE VOLUMETRÍA

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

1. Tipo de edificación

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m de la alineación del vial y 3 m de los linderos.

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

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad

Será de 0,5 m²/m², sobre parcela bruta.

5. Alturas

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

6. Aparcamientos

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de la actividad.

SECCIÓN SEXTA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 12.83. CONJUNTO HISTÓRICO DE CASTROPOL

Se deberán realizar excavaciones arqueológicas previas a la ejecución de obras en todo el interior del Conjunto Histórico de Castropol, declarado BIC, tanto en solares particulares como en espacios públicos. Dichas excavaciones serán autorizadas por esta Consejería y de sus resultados se derivarán los futuros aprovechamientos o proyectos en los espacios afectados.