



TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.	6
Sección I.- Naturaleza y marco del Plan General	6
1.01. Naturaleza, ámbito, antecedentes y vigencia del Plan General.	6
1.02. Marco general.	6
Sección II.-Practica urbanística.	7
Desarrollo del Plan General.	7
1.03. Órganos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.	7
1.04. Desarrollo en las diferentes Clases de Suelo.	7
1.05. Normas relativas a la ejecución urbanística.	8
1.06. Sistemas de actuación.	9
Operaciones parcelarias	9
1.07. Parcelaciones y divisiones de fincas.	9
1.08. Reparcelación.	9
Documentos de planeamiento de desarrollo.	10
1.09. Planes Parciales.	10
1.10. Planes Especiales.	10
1.11. Catálogos complementarios del planeamiento.	10
1.12. Estudios de Detalle.	11
Proyectos.	11
1.13. Clases de proyectos.	11
Proyectos de urbanización	12
1.14. Contenido.	12
1.15. Documentación.	12
1.16. Condiciones y garantías.	12
Red viaria.	13
1.17. Gálibos y pavimentaciones.	13
1.18. Utilización de la red peatonal.	13
1.19. Estacionamiento.	13



1.20. Supresión de barreras arquitectónicas.	14
1.21. Vados para el acceso de carruajes a las parcelas y construcciones	14
1.22. Amueblamiento urbano.	14
Agua.	15
1.23. Abastecimiento y distribución de agua potable.	15
1.24. Bocas de riego e incendios.	15
Saneamiento.	15
1.25. Referencia.	15
Alumbrado.	16
1.26. Referencia.	16
Energía eléctrica y telefonía.	16
1.27. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.	16
1.28. Liquidación económica.	17
1.29. Transformadores.	17
Sección III.-Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles.	17
Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.	17
1.30. Obligaciones y control del deber de conservación.	17
1.31. Contenido del deber de conservación.	17
1.32. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente.	18
1.33. Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones.	19
1.34. Ordenes de ejecución para la conservación, trámite y acción sustitutorias.	19
1.35. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.	20
1.36. Conservación y destino provisional de los solares.	20
1.37. Alcance de la catalogación y declaración de utilidad pública.	20
Infracciones y procedimiento.	21
1.38. Infracciones.	21
1.39. Derribo de edificios catalogados, incumplimiento del deber de conservación.	21



1.40. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.	21
Sección IV.- Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario.	22
1.41. Introducción.	22
1.42. El Catálogo. Marco normativo y ámbitos	22
1.43. Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Asturias.-	23
1.44. Bienes de Interés Cultural	25
1. 45. Yacimientos arqueológicos.	25
Carta Arqueológica de Siero	25
1.46. Elementos de Patrimonio Etnográfico.	27
1.47. El Inventario Municipal.	27
1.48. Áreas de interés cultural urbano con protección ambiental general.	27
1.49. Edificios.	27
1.50. Modalidades.	34
Intervención sobre los edificios catalogados	34
1.51. Efectos de la catalogación.	34
1.52. Obras rebasando el nivel de la modalidad establecida	35
1.53. Relación con las restantes Ordenanzas.	36
Condiciones de armonización en el entorno edificado.	37
1.54. Composición general	37
1.55. Materiales	37
1.56. Fachadas	37
1.57. Cubiertas	38
Régimen económico de la protección del Patrimonio Inmobiliario	38
1.58. Obras de conservación y rehabilitación.	38
1.59. Régimen de Contribuciones y participación en los repartos de cargas urbanísticas.	38
Sección V.- Estado ruinoso de las edificaciones.	38
Declaración de ruina.	38
1.60. Procedencia de la declaración.	38
1.61. Daños no reparables.	39



1.62. Obras de reparación.	40
1.63. Relación con la ordenación y la habitabilidad.	40
1.64. Inmuebles catalogados.	40
1.65. Obligación de demoler.	40
1.66. Expediente contradictorio.	41
Sección VI.- Intervención municipal del uso del suelo.	41
Alcance y formas.	41
1.67. Competencia municipal.	41
Licencias urbanísticas.	41
1.68. Actividades sujetas a licencia.	41
1.69. Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo.	42
1.70. Procedimiento para la obtención de licencias.	42
1.71. Suspensión del cómputo de plazos.	42
1.72. Silencio administrativo.	42
1.73. Excepciones a la concesión por silencio administrativo.	42
1.74. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.	43
1.75. Licencias urbanísticas.	43
1.76. Licencias de parcelación.	43
1.77. Licencias de obras de edificación.	44
1.78. Obras menores.	44
1.79. Caducidad de las licencias de obras.	44
1.80. Transmisión de licencias de obras y modificaciones.	45
1.81. Anulación y suspensión de licencias de obras.	45
1.82. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.	45
1.83. Licencias de ocupación o apertura.	45
Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.	46
1.84. Objeto y efectos.	46
Información urbanística.	47
1.85. Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.	47



Divisiones urbanísticas del suelo.	47
1.86. Clasificación del suelo.	47
1.87. Calificación del Suelo.	48
Sección VII.-Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.	48
1.88. Situaciones fuera de ordenación.	48
1.89. Grados de afectación.	49



TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SIERO A LA LEY 3/2002 Y AL DL. 1/2004

NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Sección I.- Naturaleza y marco del Plan General

1.01. Naturaleza, ámbito, antecedentes y vigencia del Plan General. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. El presente Plan General es el instrumento de ordenación urbanística del Concejo de Siero; y viene a sustituir, mediante revisión, a la versión anteriormente vigente, aprobada definitivamente en 1988.
2. La vigencia de este Plan General es indefinida, no haciéndose especial previsión de los supuestos que deban dar lugar a su revisión; cuestión, por lo tanto, que queda sujeta, sin condicionamiento desde este lugar, a las oportunas decisiones de los órganos urbanísticos competentes, en atención a las circunstancias que concurran según lo previsto en el art. 99 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En todo caso la revisión del Programa de Actuación se producirá, como mínimo, cada 4 años.
3. Los efectos de este Plan General son los establecidos con carácter general por la legislación urbanística, sin que quepa citar ninguna particularidad específica para este caso.
4. El Plan General limita su alcance y eficacia a los terrenos integrados en el ámbito territorial del Concejo de Siero.
5. La interpretación del conjunto de documentos que forman el Plan General corresponde al Ayuntamiento de Siero, sin perjuicio de las facultades que tiene atribuidas el Principado de Asturias y de las que la ley otorga a los Tribunales de Justicia.
En caso de existir discrepancia entre distintos documentos del Plan General, se resolverá la misma atendiendo a las siguientes normas:
 - 1º) Prevalencia de la normativa sobre los planos.
 - 2º) Prevalencia de la normativa específica sobre la normativa general.
 - 3º) Prevalencia de los planos de detalle sobre los planos generales.
 - 4º) Prevalencia de la delimitación de los ámbitos del Estudio de Gestión sobre los planos.
 - 5º) Prevalencia del interés general sobre el particular.
 - 6º) Prevalencia de la interpretación más favorable a que se vean reforzadas las dotaciones públicas, los espacios libres y una menor edificabilidad de la zona afectada.

Si con motivo de la tramitación de expedientes o resolución de condiciones de edificación se emitiesen informes contradictorios por los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre la interpretación de las Normas del Plan General, el Pleno de la Corporación adoptará un criterio de interpretación que servirá de precedente para otros supuestos de idéntica naturaleza, debiendo publicarse en el BOPA para general conocimiento y quedar recogido en un anexo de interpretación del Plan General.

1.02. Marco general.

El marco de referencia viene establecido por la Ley 6/1998 de 13 de abril de 1998 y las disposiciones urbanísticas vigentes del Texto Refundido Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio y normativa urbanística específica regional representada por:

- .- Ley 5/1991 de 5 de abril de Protección de Espacios Naturales.



.- Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril)

En defecto de tal normativa, es aplicable como regulación supletoria, el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, en las disposiciones que resultan vigentes y sus Reglamentos de desarrollo, que se aplicarán conforme a la Instrucción de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial de 5 de Agosto de 2002, así como la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y sus modificaciones posteriores, en tanto se apruebe y entre en vigor el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en cuyo momento sustituirá a toda esta Normativa supletoria en los términos que expresamente recoja.

Habrán de tenerse en cuenta todas aquellas disposiciones sectoriales de referencia en el territorio, de infraestructuras, redes de saneamiento, tendido eléctrico, etc.

Son de especial referencia:

Ley 25/1998 de Carreteras.

Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado.

Ley de Aguas.

Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.

Ley del Principado de Asturias, de 6 de Marzo de 2001, de Patrimonio Cultural.

Ley 3/2004 del Principado de Asturias, de 23 de Noviembre de Montes y Ordenación Forestal.

Las disposiciones contenidas en esta legislación específica así como en cualquier otra legislación sectorial, estatal o autonómica, que resulte de aplicación, serán directamente aplicables a cuantas actuaciones se lleven a efecto al amparo de este Plan."

Sección II.-Practica urbanística.

Desarrollo del Plan General.

1.03. Órganos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden al Ayuntamiento de Siero, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en el presente Plan General.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los Organismos de la Administración Central y del Principado de Asturias el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue, sin perjuicio, incluso, de la eventual actuación de otras Administraciones y de sociedades y entidades participadas.
3. Los particulares podrán participar en el desarrollo del Plan General, redactando planes y proyectos de acuerdo con los cauces y limitaciones previstas en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y demás textos legales vigentes.

1.04. Desarrollo en las diferentes Clases de Suelo.

1. Todas las previsiones del Plan General en el Suelo Urbano son de aplicación directa, si bien con frecuencia su desarrollo implica el uso de procedimientos de reparto de cargas.
2. De conformidad con el artículo 70 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), se podrán formular Estudios de Detalle para adaptar o precisar aspectos relacionados con la fijación de alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes y el resto de determinaciones que a



este instrumento de desarrollo pueda conferirle la Normativa Regional en vigor. Todo ello sin perjuicio de que se pudieran hacer uso en las circunstancias que determina la legislación urbanística de Planes Especiales.

3. En Suelo Urbanizable, el Plan General se desarrollará por medio de Planes Parciales. En algunos casos deberán venir precedidos de actos de delimitación de Sector, en los términos que se establecen en el Título III. Resuelto este trámite, la aprobación de los Planes Parciales es condición imprescindible para la realización de cualquier intervención en el territorio correspondiente.
4. Las determinaciones del Plan General que regulan el Suelo No Urbanizable, se aplican directa e inmediatamente. Se podrán formular Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales y mejora del medio rural, así como los previstos para instalaciones especiales en el Título IV.
5. Las previsiones del Plan General respecto a Sistemas Generales se desarrollan por medio de la oportuna gestión urbanística, y la realización de las obras correspondientes, en su caso.
6. Podrán formularse, asimismo, Planes Especiales para regular detalladamente el uso y protección de los Sistemas: general viario, ferroviario, espacios libres, equipamientos comunitarios y de infraestructura de los servicios técnicos.

1.05. Normas relativas a la ejecución urbanística.

1. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de otras Administraciones, entidades y sociedades participadas en los términos establecidos en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y supletoriamente en la normativa estatal.
2. La ejecución de las previsiones del planeamiento en Suelo Urbano (urbanización y reparto de cargas, en su caso, y en ocasiones reconfiguración parcelaria) se realizará del modo que se detalla en la Sección II de la Ordenanza II del Título II, diferenciándose la actuación sistemática y por Unidades de Ejecución completas, y la que se produce en torno a operaciones de edificación aisladas. Ambos modelos deben de poder coexistir simultáneamente para una gestión armónica y adecuada a la realidad.
3. En abundantes áreas del Suelo Urbano la ejecución se encuentra ya terminada. La realización de actuaciones aisladas de obtención de equipamientos es procedimiento alternativo del sistemático, y se refiere, como él, al marco general numérico establecido en este Plan General.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan, en algunos casos, Unidades de ejecución/actuación, *aunque todas las parcelas están sujetas a operaciones de reparto de cargas*. La creación de las Unidades que se precisen, en cualquier modalidad de Suelo Urbano, se sujetarán a lo previsto en el artículo 151 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), dentro del contexto general de reparto numérico de cargas que se fija en la Ordenanza II, garantizando, en todo caso, el efectivo reparto de beneficios y cargas.
5. En Suelo Urbanizable, el marco de la actuación es siempre el Sector completo, sin perjuicio de su posible desarrollo posterior mediante varios polígonos. La delimitación de los Sectores es factor esencial no solo para la determinación del ámbito de la actuación, sino también para la fijación de una serie de condicionamientos esenciales, respecto de diseño básico, plazos, garantías, etc., y aún, en ocasiones, en la distribución de los propios usos a desarrollar. El procedimiento se fija en el 3.03. del Título III.
6. La traducción de los trazados proyectados en planos a la realidad física precisa de algunas reglas de interpretación: todas las líneas tienen base informática, en la que se contienen todas las precisiones geométricas; pero su soporte es una cartografía catastral, que, como cualquier otra, no es sino una analogía de la realidad. La materialización de las líneas sobre el terreno



precisa siempre de una interpretación consciente, que reconozca la relación entre elementos físicamente existentes en terreno y su representación en planos. Los propios anchos de calle, por ejemplo, en zonas no edificadas son los que se miden en el plano informático, y están fijados por galibo; pero donde ya existen edificaciones los trazados se apoyan en las edificaciones, y estas deben utilizarse como referencia para alinear los trazados.

1.06. Sistemas de actuación.

1. Los Sistemas de Actuación en los diferentes tipos de Suelo se determinan en los art. 2.18 del Título II para el Suelo Urbano y en el Título III para el Suelo Urbanizable, siendo utilizables en suelo urbano los sistemas de compensación y cooperación según la capacidad de actuación de los propietarios actuantes, y en Urbanizable la Compensación. No hay actuación sistemática prevista sobre los sistemas generales, aparte de los casos de adscripción a sectores de Suelo Urbanizable.

Operaciones parcelarias

1.07. Parcelaciones y divisiones de fincas.

1. Se determina la utilización del término parcelación como sinónimo de la partición en lotes con fines de utilización urbana o de edificación, la que realmente se apoda como parcelación urbanística. Por el contrario, se identifica la división de fincas como un troceamiento neutro, independiente de una finalidad de uso distinto del que un predio tuviera previamente.
2. Por otro lado, la posibilidad de dividir la propiedad de un bien es un derecho general y casi ilimitado dentro del marco jurídico presente. Y, en otro sentido, en la legislación urbanística vigente en Asturias actualmente están bien tipificados (dentro de lo que cabe) los usos y regímenes urbano y rural, como cuestiones diferenciadas. Por ello, en este Plan General se regulan atentamente las condiciones para producir parcelaciones (urbanísticas) y ni siquiera se sujetan a licencia (aunque sí a reglas determinadas, las de la legislación agrícola) las divisiones de terrenos sin régimen urbano.
3. Concebidas sobre esa base, las condiciones de uso y edificación de este Plan General para el Suelo No Urbanizable, son independientes de los procesos de división de fincas. El troceamiento en lotes menores no es capaz de generar nuevos o distintos derechos; antes bien, impide con frecuencia la edificación en los fragmentos resultantes, precisamente por falta de extensión suficiente. En cambio, la división de fincas dentro de los Núcleos Rurales, que aquí se limita, sí que podría contribuir a la transformación, por intensificación, de los núcleos de población de naturaleza rural en urbana, o, en todo caso, de sus condiciones constituyentes básicas.
4. Los detalles del régimen parcelario en Suelo Urbano y No Urbanizable (el Urbanizable carece de régimen propio) se encuentran en el art. 2.09. del Título II y la Sección 4a del Capítulo 2 del Título IV, respectivamente.
5. Se configura en este Plan General la posibilidad, como fórmula admisible dentro de un contexto de acuerdo, o convenio, entre los agentes urbanísticos y el Ayuntamiento, de reservar, en todo o en parte, de conformidad con las exigencias del propio Plan, o del interés general apreciado por el Ayuntamiento, el subsuelo del terreno de cesión obligatoria con la finalidad exclusiva de aprovechamiento del mismo para la construcción de plazas de garaje colectivo o público, en las condiciones del artículo 2.52.4, formalizándose a tales efectos esta posibilidad a través de la constitución de un complejo inmobiliario, en los términos del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Abril de 2002.

1.08. Reparcelación.

1. La reparcelación (utilizando la palabra en sentido amplio) es una reconfiguración del estado parcelario, bien con objeto de adaptar su situación a otra más acorde con los modalidades de uso o edificación que el Plan General establece, bien para formalizar y redistribuir las cesiones



obligatorias, de suelo útil o destinado a equipamientos o infraestructuras; o para ambas finalidades simultáneamente. Se precisa, por tanto, siempre, que existen cesiones que repartir, o problemas de forma o configuración.

2. La reparcelación se realiza por medio de Proyectos de Reparcelación (propriadamente dicha, en el Sistema de Cooperación) o de Compensación, en el Sistema de Actuación de ese nombre o como alternativa de culminación de las parcelas de resultado en el sistema de expropiación. Procedimiento y tramitación de cada uno de ellos se encuentran en la sección cuarta y en la subsección primera de la sección tercera del Capítulo II del Título V del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y supletoriamente en el Capítulo III del Título II y en el Capítulo III del Título III de la Ley del Suelo, respectivamente; y en sus desarrollos en el Título III y Capítulo III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística en tanto se apruebe y entre en vigor el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en cuyo momento sustituirá a toda esta Normativa supletoria en los términos que expresamente recoja.
3. Además, en este Plan General se establecen algunas medidas racionalizadoras de la aplicación de todos los procesos de reparto de cargas (como lo es la reparcelación) a través de cuadros numéricos generales que facilitan las distribuciones en ámbitos más pequeños sin romper el equilibrio general.
4. La unidad reparcelable sigue inseparablemente al ámbito de ejecución y reparto, de carácter continuo, independientemente de que pueda ser desglosada, como la ejecución real, en fragmentos con equilibrio autosuficiente.

Documentos de planeamiento de desarrollo.

1.09. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales para el desarrollo del Suelo Urbanizable, una vez delimitado el correspondiente Sector, se ajustarán a lo establecido en el artículo 66 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y supletoriamente en el art. 13 de la Ley del Suelo, y en los Capítulos V del Título I y III del Título IV del Reglamento de Planeamiento en tanto se apruebe y entre en vigor el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en cuyo momento sustituirá a toda esta Normativa supletoria en los términos que expresamente recoja; y a las condiciones urbanísticas de todo tipo y al desarrollo de los sistemas de garantías que se habrán concretado previamente en el acto de delimitación del Sector, según establece el Título III de este Plan General.

1.10. Planes Especiales.

1. El Plan Especial es uno de los instrumentos disponibles, cuando se precise, para hacer frente a las finalidades que se le señalan en la legislación urbanística vigente, básicamente en los artículos 67 a 69 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y supletoriamente los artículos 17 a 25 de la Ley del Suelo, y el Capítulo IX del Título I y la sección 3a del Título IV del Reglamento de Planeamiento en tanto se apruebe y entre en vigor el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en cuyo momento sustituirá a toda esta Normativa supletoria en los términos que expresamente recoja; y tiene, entre otros, una utilización reglada dentro de la mecánica prevista para la propuesta de usos incompatibles en Suelo No Urbanizable.

1.11. Catálogos complementarios del planeamiento.

1. Los Catálogos son elemento complementario, bien de los Planes Especiales, bien de las medidas directas de Protección de este Plan General: y su finalidad es la de identificar mediante los datos necesarios, literales y gráficos, los bienes individualmente sometidos al tipo



de protección de que se trate.

2. En el presente Plan General se recoge en la Sección IV de este Título el Catálogo Elementos de Interés Cultural sujetos a protección explícita.
3. El Catálogo tiene la naturaleza y fines descritos en el art.72 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
4. En cumplimiento de lo establecido en el art. 27 de la Ley 1/2001, de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, el Catálogo recoge la identificación completa de cada elemento, quedando condicionado el tratamiento concreto a lo que en cada caso autorice la Consejería de Cultura del Principado de Asturias, o se determine en los Planes Especiales que pudieran elaborarse para su gestión, o se establezca en las correspondientes fichas.

1.12. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle no son parte obligada del proceso establecido por este Plan General, por lo que mantienen un carácter instrumental potestativo para resolver, precisamente, cuestiones de detalle, cuando se precise.

Proyectos.

1.13. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 - a) De urbanización.
 - b) De edificación.
 - c) Otras actuaciones urbanísticas.
 - d) De actividades e instalaciones.
2. Los Proyectos Técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
3. Cada Proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.
4. En la Memoria se pondrá de manifiesto el cumplimiento del presente Plan General y las determinaciones del Plan Parcial, cuando lo hubiere, o de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.
5. Tanto en los Suelos Urbanos como en los Núcleos Rurales, y para todo tipo de edificaciones que supongan obras mayores, será obligatorio la presentación, en el proyecto, de una representación del edificio en su entorno justificando la solución proyectada.
6. Todos los proyectos para edificios en Suelo Urbano deberán contemplar el tratamiento de la planta baja en lo que a elementos de fachada se refiere, de manera que ésta se integre y se resuelva de acuerdo con el edificio, en los términos fijados en los art. 2.83., 2.93 y acordes del Título II. La realización de este tratamiento será condicionante para la primera ocupación del edificio.



Proyectos de urbanización

1.14. Contenido.

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el art. 159 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En todo caso, habrá de justificarse que puede disponerse del caudal de agua potable, y de la potencia de energía eléctrica necesarios en aplicación de estas Ordenanzas. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos los servicios citados, en las debidas condiciones, con los generales de la población, debiendo justificarse que estos últimos tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.
2. Se incluirán en los Proyectos desarrollados en el marco de esta Norma, las obras de pavimentación de calzadas y aceras, ajardinamiento y dotación de mobiliario urbano así como las de señalización y los servicios de distribución de agua potable, red de riego y contraincendios, evacuación de aguas pluviales y residuales, alumbrado público, distribución de energía y red telefónica, y redes de telecomunicaciones, en su caso.
3. Igualmente deberán especificarse y recogerse en presupuestos las necesarias reposiciones de enganches de cada una de las redes de servicio con las edificaciones aisladas o zonas que ya cuenten con esas conexiones, o con los tendidos parciales que pudieran existir y se reutilicen, dentro del contexto de semiurbanización de algunas zonas actualmente.
4. Tanto en las obras sistemáticas de urbanización, como en su mantenimiento y retoques, se atenderá y resolverá específicamente el tratamiento de edificios catalogados o zonas de interés cultural, de acuerdo con lo que se establece en el art. 1.27 y afines.

1.15. Documentación.

1. Como precisiones a lo establecido sobre documentación en el art. 159 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), se establecen las siguientes:
 - En la Memoria descriptiva se detallarán las calidades y dimensiones de los materiales que se proyectan y como anejos los cálculos justificativos de las secciones tipo y firmes adoptados, así como del dimensionamiento de los distintos servicios y los certificados de las compañías suministradoras justificativos de la posibilidad y plazos de dotar de las cuantías o potencias necesarias.
 - Planos de Planta General y plantas completas de servicios, a escala no inferior a 1/500. Perfiles longitudinales, secciones tipo y perfiles transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir correctamente las obras que se pretende ejecutar. En los planos de planta general se representarán, a manera de rasantes, las intersecciones de los planos de pavimentación con las cotas proyectadas, de medio en medio metro.

1.16. Condiciones y garantías.

1. Si se trata de obras de iniciativa privada, la tramitación de los proyectos de urbanización se acompañará de la total cumplimentación, si no se hubieran realizado en las anteriores fases de planeamiento, o fueran específicos de esta fase, de los requisitos y garantías precisos, tanto en relación con el art. 159 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), como con los artículos 52 y 53 de la Ley del Suelo, y con el Sistema de Actuación que se esté utilizando.
2. Respecto de la posible realización de obras de edificación, previas a la conclusión de las de urbanización, se estará a lo dispuesto en el artículo 197.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y en lo no previsto en el mismo, en tanto se apruebe y entre en vigor el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en cuyo momento sustituirá a toda esta Normativa supletoria en los términos que expresamente recoja,



en el Capítulo Primero del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, depositándose las oportunas fianzas y completándose las obras de urbanización antes de la primera ocupación de los edificios. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento es el promotor de las obras de urbanización, es decir, si se trata del Sistema de Cooperación, y no siendo imputable al que edifica su posible retraso, podrá concederse la primera ocupación, previa la liquidación de los compromisos económicos completos que correspondan en el costeamiento de dichas obras. Debe suponerse, en ésta hipótesis, que la licencia de obras de edificación se concedió sobre la base de encajar su realización en los plazos previstos para las de urbanización, y que, por lo tanto, el desfase se produce por incidencias ajenas al que edifica.

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

Red viaria.

1.17. Gálibos y pavimentaciones. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. Los nuevos trazados de la red viaria de vehículos que deban realizarse en complementación de los representados en los planos, deberán contar con gálibos proporcionados al tráfico previsto para ellos, no inferiores en ningún caso en los viarios públicos a 15 m. de ancho en el Suelo Urbano y Urbanizable de todas las tipologías, excepto en las zonas de vivienda unifamiliar, donde la anchura mínima de los viales se establece con una dimensión mínima de 6 m de viario rodado y 1,50 m de acera a cada lado. Para conjuntos de más de 30 viviendas se estudiará el incremento del gálibo en función de cada actuación.
2. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte.
3. En zonas donde la urbanización preceda extensivamente a la edificación, la primera podrá ser realizada en dos etapas, si el Ayuntamiento considera que con ello su utilización, en los aspectos de travesía o comunicación de otras zonas entre sí, ofrece un nivel suficiente:
 - 1) La primera servirá para el período previo a la construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
 - 2) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. La terminación de la pavimentación, será previa a la ocupación de los edificios y deberá enlazarse con las zonas terminadas más próximas.

1.18. Utilización de la red peatonal.

1. Como norma general relativa a todas las vías o zonas de circulación peatonal, éstas se destinan preferentemente a ese fin, pero, excepto en el caso de que existan barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio a fincas o garaje para vehículos (no, por lo tanto, la utilización como paso en otra dirección, pero sí para acceso); admitiéndose, en consecuencia, la solicitud de vados permanentes para garantizar los correspondientes accesos sobre vía peatonal. Se excluyen de esta norma las zonas de espacio libre, que no podrán servir de acceso para vehículos a fincas que abran sobre ellos, salvo que el límite entre espacio libre y fincas sea una vía peatonal recogida en planeamiento o plan vial.

1.19. Estacionamiento.

1. Todas las plazas de estacionamiento situadas en vía pública, tendrán una dimensión mínima de



2'20x4'5 m. No obstante lo anterior, las plazas de estacionamiento situadas en fila y en borde de acera pueden contar con un ancho acotado de al menos 2 m., pues la maniobra de puertas se realiza libremente sobre el lado de la acera.

2. En la vía pública, las fajas de estacionamiento, sea en fila o en batería, tienen la consideración de zona restada a la acera (pues, evidentemente, no deben suponer una reducción del ancho de calzada necesario para la circulación). Por lo tanto, en todas las zonas donde el estacionamiento no se permite (esquinas y zonas de paso peatonal) la acera se avanzará hasta ocupar todo el ancho de la faja de estacionamiento, salvo que por razones circulatorias específicas de la zona de que se trate, (visibilidad, cambio quincenal del lado de estacionamiento, etc), esta ampliación resulte inoportuna. Siempre se señalará con pintura blanca, encintado empotrado en el pavimento, o con ambos, cuál es el límite de la faja reservada a estacionamiento.

1.20. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. En todos los recorridos principales de circulación peatonal, sean vías exclusivas o aceras de calle, se suprimirán todas las barreras que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños; lo que implica disponer rampas junto a todas las escaleras, y rebajar el bordillo de las aceras en todos los puntos de cruce de peatones. Pueden mantenerse itinerarios secundarios carentes de esas facilidades, en especial si por razones topográficas presentan pendientes acusadas; deberá cuidarse, sin embargo, de garantizar itinerarios alternativos no excesivamente distantes, que si cuentan con las facilidades indicadas.

1.21. Vados para el acceso de carruajes a las parcelas y construcciones

1. Las autorizaciones para vados permanentes, no se concederán en número mayor de uno por parcela, a no ser que dentro de ella se vaya a dar cabida permanente a más de cinco coches. Para cinco o más coches en estacionamiento permanente podrán admitirse dos vados como máximo, y siempre que exista causa justificada para esa duplicación, salvo que en el interior de la parcela se sitúen varias edificaciones principales, en cuyo caso se podrá autorizar hasta un máximo de un vado por cada edificio independiente.
2. En consecuencia, no se concederán nuevas autorizaciones de vado permanente que sirvan a locales comerciales o garajes individuales en bajos, salvo que cumplan la condición anterior (y por tanto, no exista en el edificio garaje o aparcamiento colectivo). Se exceptúan los almacenes, talleres de reparación y locales de venta de vehículos; los cuales, sin embargo, deberán situarse en las zonas reservadas para ellos en el planeamiento.
3. Las dimensiones de los vados, y las especificaciones de uso del punto anterior, se determinan en la Ordenanza nº III.

1.22. Amueblamiento urbano.

1. El arbolado es elemento a utilizar tanto en vías públicas como en espacios libres públicos o privados. En aceras de tres o más metros de ancho se dispondrán árboles en hilera cada seis metros de distancia como separación máxima, con su correspondiente alcorque; suprimiéndose, sin embargo, en esquinas o zonas donde puedan dificultar la visibilidad. En vías exclusivamente peatonales se dispondrá, al menos, una hilera de árboles con distancia máxima entre ellos de seis metros, cuando el ancho total de la vía sea superior a cuatro metros y medio; si no los alcanzan no se plantarán árboles. En las calles de tráfico mixto sin aceras para separación de tráfico peatonal, a partir de una anchura de seis metros se dispondrá de al menos una hilera espaciada cada seis metros como máximo, adosado a uno de los dos lados, siempre que haya uno al menos en el que la edificación esté retranqueada y no adosada a fachada.
2. En las aceras o vías peatonales exclusivas cuyo ancho sea igual o mayor de cuatro metros y medio se dispondrán bancos en número no inferior a uno cada 25 metros lineales. Su colocación deberá hacerse en zonas en que no estorben a la circulación, que en general será la propia línea ocupada por la hilera de árboles, lo que debe interpretarse como indicativo del



número mínimo de bancos, pero no en el sentido de que obligatoriamente deben situarse uno cada 25 metros. Las condiciones reales de la urbanización producen una serie de zonas de más amplitud dentro de los peatonales y zonas más o menos soleadas. La ubicación real de los bancos debe atender, aparte de su número y su distribución dispersa, a los aspectos que se citan, que deben considerarse como favorables, en los casos de zonas de remanso de circulación de cierta amplitud y bien soleadas.

Agua.

1.23. Abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se indicará la procedencia del agua, y 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 medios idóneos para que la distribución alcance todas las zonas de la edificación a realizar conforme al planeamiento. Los bombeos necesarios nunca se conectarán directamente sobre la red, sino sobre depósitos reguladores dispuestos al efecto, de modo que no se produzcan ni succión ni inversiones sobre el resto de la distribución.
2. Tanto en los caudales a prever como en el diseño y la ejecución de las redes se tomarán, como mínimo, las condiciones señaladas en la Norma Tecnológica de la Edificación denominada Abastecimiento (IFA).

1.24. Bocas de riego e incendios.

1. A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua se dispondrán bocas de riego, de tipo normalizado para su utilización, además de para este fin, para los servicios de bomberos. Estas tomas de aguas para riego y extinción de incendios se situarán, al menos, cada cincuenta metros de distancia en toda la longitud de la red viaria, lo que no sustituye la justificación de sus emplazamientos, diseño de su propia red y caudales. Se utilizará una señalización en color o del tipo que sea, que permita su rápida identificación.
2. En parques y zonas ajardinadas deberán igualmente justificarse emplazamientos y caudales de las tomas de riego, de modo independiente al realizado para las vías públicas y justificado en relación con el tipo de terreno, vegetación, etc.
3. Estas redes contarán, si es preciso, con tramos independientes de los de abastecimiento domiciliario, disponiéndose las conexiones entre ambos sistemas, en ese caso, de modo que sea posible obtener simultáneamente sus respectivas prestaciones. En la red de riego e incendios no se bajará del diámetro de 80 mm, debiéndose, en todo caso, justificar los diámetros escogidos.

Saneamiento.

1.25. Referencia.

1. En todos los tramos de nueva urbanización se dispondrá de saneamiento separativo, salvo que se realicen mediante conexiones a redes existentes o aliviaderos que no contemplen este sistema. Esta norma se aplicará de igual modo en zonas rurales próximas a las urbanas, evitándose el conectar sumideros de aguas pluviales al colector de negras. Las aguas pluviales podrán ser encauzadas en tramos cortos y conducirse por canaletas abiertas, si no se precisa llevar muy lejos estas aguas antes de verterlas. Los aportes complementarios, en cuanto a aguas negras se refiere, de ésta procedencia, deberán tenerse presentes para que el dimensionamiento de las redes por tramos y cuencas resulte proporcionada con los caudales esperables.
2. Los cálculos de caudal, y las condiciones de diseño se justificarán sin bajar de las señaladas en la Norma Tecnológica de la Edificación denominada Alcantarillado (ISA).



Alumbrado.

1.26. Referencia.

1. Las instalaciones de alumbrado se ajustarán, por lo menos, a lo previsto en la Norma Tecnológica de la Edificación denominada Alumbrado Exterior (IEE), lo que no excluye la justificación de lo proyectado a los fines que en cada caso se persigan.
2. Los materiales a emplear en báculos y luminarias deberán ser adecuados a las condiciones ambientales de agresividad por humedad en que van a situarse.

Energía eléctrica y telefonía.

1.27. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de compañías concesionarias (Hidroeléctrica, Telefónica, Gas, Cable...), para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios. En las obras de reurbanización se notificará expresamente a las citadas compañías para coordinar sus actuaciones con las obras a acometer, no permitiéndose la apertura de zanjas para la realización de obras relacionadas con dichos servicios durante un período mínimo de 5 años, desde la recepción definitiva de las obras, salvo para la reparación de averías debidamente justificadas, y con la obligación, en ese caso, de reurbanizar o pavimentar todo el ancho de calle afectado.

2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y teléfonos de tipo urbano y en zona urbana, deberán pasar a subterráneos en todas las zonas donde se ejecute nueva urbanización, o se levante y se rehaga la existente por imperativo del planeamiento. Los proyectos de urbanización podrán señalar excepciones específicas a este regla, debiendo justificarlo de modo expreso y convincente.

Los tendidos eléctricos existentes de líneas de Alta Tensión, de distribución, estarán sujetos a las siguientes prescripciones:

- En suelo urbano residencial, serán soterrados cuando se proceda a la urbanización o reurbanización de la zona, incluyendo el coste del soterramiento como un gasto más del proyecto de urbanización.
- En suelo urbano industrial o comercial, podrá excepcionarse el soterramiento de la línea cuando puedan desarrollarse las parcelas vacías sin limitaciones, y el coste económico del soterramiento hiciera inviable la actuación urbanística.
- En suelo urbanizable, deberán soterrarse obligatoriamente en todo caso, los tendidos que se encuentren dentro del ámbito a desarrollar, reconduciéndolos a través de los viarios que se definan en los Planes Parciales.

Se excluye de la obligación de soterrar, las redes de transporte de más de 50 Kv, que deberán desviarse del ámbito de desarrollo del suelo urbano o urbanizable a través de pasillos eléctricos que cumplirán las condiciones fijadas en los art. 161 y 162 del RD 1955/2000, de 1 de Diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, con un mínimo de 5 m a cada lado de los conductores. El coste del desvío correrá a cargo de los ámbitos de suelo que se vean afectados por el tendido.

3. Para nuevos tendidos en suelo urbano, sin excepción alguna, y tanto en energía eléctrica como teléfonos, únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.
4. La implantación del servicio de gas ciudad (gas natural), se ejecutará junto con los restantes, y dentro de las obras generales, en los tramos de nueva urbanización. En zonas ya urbanizadas, la implantación de este servicio y la reposición de los restantes a su estado anterior, serán por cuenta de la compañía concesionaria.
5. En lo que afecte a los edificios catalogados y su entorno, de modo especial las operaciones de reurbanización y amueblamiento urbano se acompañarán del enterramiento de los cableados que afectan a las fachadas; no admitiéndose la colocación de nuevos tendidos. Aún cuando



no se estén realizando otras obras de acondicionamiento de la vía pública.

6. La ejecución de las redes deberá cumplir como mínimo las condiciones señaladas en la Norma Tecnológica de la Edificación.

1.28. Liquidación económica.

1. El abono por las compañías concesionarias de su parte correspondiente en los gastos de urbanización, previsto en el artículo 158.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), se producirá al tiempo y en la forma previstos para los restantes contribuyentes a la Actuación Urbanística, es decir, para los propietarios de los terrenos, si se utiliza el sistema de cooperación, por razones de garantía y simplicidad procesal para todos los implicados.

1.29. Transformadores.

1. La instalación de centros de transformación de la energía eléctrica al interior de las parcelas privadas es admisible, y no supone utilización de volumen edificable. Pueden ubicarse en sótanos, plantas bajas o edificaciones exentas auxiliares. En ninguno de los casos el volumen se contabilizará como edificado, a los efectos de cómputos de aprovechamiento. En el caso de casetas exentas, éstas se dispondrán de modo que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad, circulaciones, etc. Si se pretenden ubicar sin guardar los retranqueos establecidos con carácter general, respecto de otras propiedades, deberán contar con la conformidad de la propiedad de que se trate. En cualquier caso, al extenderse la preceptiva licencia municipal, se resolverá el tema del emplazamiento propuesto en cada caso concreto.

Sección III.-Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles.

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

1.30. Obligaciones y control del deber de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.
3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento.
4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - 1) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - 2) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - 3) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente si existe.

1.31. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el art. 142 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y 245 del TRLS 92.
 - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones



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

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección IV, repongan las construcciones de instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

1.32. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:
 - a) En urbanizaciones.
 - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de la parte privada de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización; mientras que las redes de distribución y servicio, son, salvo pacto expreso en contrario, responsabilidad de las compañías suministradoras.
 - b) En construcciones.
 - Condiciones de Seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas, estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - Condiciones de Salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - Condiciones de Ornato. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
 - c) Las condiciones señaladas en este apartado serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
2. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.
3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la Propiedad en el plazo señalado, designando en todo caso el Técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indique. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de



ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el Técnico designado por la Propiedad; o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

1.33. Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadren en los supuestos de rehabilitación del R.D. 2329/1983, o normativa aplicable al efecto que lo sustituya, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en esa normativa.
2. Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b), del anterior artículo 1.31 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 234 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.
3. Los edificios catalogados con obligación de conservación serán objeto de la reducción en su valoración a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles respecto de la que les correspondería de no existir esa circunstancia.

1.34. Ordenes de ejecución para la conservación, trámite y acción sustitutorias.

1. Aún cuando no se deriven de la presente Norma Subsidiaria ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 233 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente, y con cargo a fondos del Ayuntamiento, cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. Emitido el informe técnico a que hace referencia el anterior artículo 1.30., el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
5. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción sustitutoria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, y modificaciones de la misma y artículos 233 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 301 TRLS de 1.992.



6. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo previsto en el citado artículo 110.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.
7. Notificado a los interesados el decreto a que se hace referencia, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
8. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
9. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. En el caso de urgencia se procederá, en todo caso, a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble, o de sus partes en mal estado.
10. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional, y en calidad de depósito.
11. Este decreto se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.
12. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 233.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

1.35. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

1. Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia.

1.36. Conservación y destino provisional de los solares.

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
 1. Cierre: Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá estar cerrado mediante un cierre proporcionado, si existen riesgos o molestias en caso contrario. Si se trata de terrenos, en cambio, en zona donde todavía domine la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.
 2. Limpieza y salubridad: los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos de restos o basuras.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.
3. La dedicación del solar a este uso provisional no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa; y habrá de concluirse, en su caso, en los plazos señalados por el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

1.37. Alcance de la catalogación y declaración de utilidad pública.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés 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 Pública en la parte que proceda. Los fines perseguidos por la catalogación gozan de la condición de ser de



utilidad pública.

2. La catalogación de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la Sección IV de este Título I, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuesto que mediante Ordenanza regula el Ayuntamiento.
4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.
5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la presente Sección, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Infracciones y procedimiento.

1.38. Infracciones.

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los anteriores artículos 1.30. y 1.31., permitirá al Ayuntamiento llegar hasta la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en este Plan General.
2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas los anteriores artículos 1.32. y 1.36. dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.
3. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

1.39. Derribo de edificios catalogados, incumplimiento del deber de conservación.

1. Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben o desmonten un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.
2. El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la Orden de Ejecución a que se refiere el apartado anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas según la legislación vigente.

1.40. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

1. De conformidad con el artículo 233 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes



en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el anterior artículo 1.32.

Sección IV.- Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario.

1.41. Introducción.

1. La protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario es un objetivo de la colectividad, y contenido normal de los Planes Generales según el artículo 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril); refiriéndose, en este caso, a una serie de conjuntos edificados con elementos urbanísticos y arquitectónicos de interesante valor cultural y tradicional. Este objetivo del planeamiento se concreta en el caso presente en los siguientes aspectos documentales:
 - Catálogo de elementos inmuebles con valor de Patrimonio Cultural.
 - Normativa de Ruinas, con alcance sobre toda la edificación antigua y no sólo sobre los elementos catalogados.
 - Régimen económico de la conservación de las edificaciones, referido igualmente a la generalidad de la edificación existente y no sólo de la sujeta a conservación obligatoria.
2. Además, y desde el punto de vista de filosofía general o contenido, este Plan General incorpora una serie de medidas diluidas, sin carácter documental, pero que contribuyen igualmente al objetivo de Protección:
 - Ajuste de las tipologías de edificación proyectadas a las realmente existentes.
 - Limitación de la calificación de "fuera de ordenación" en las circunstancias en que se pretende la desaparición de edificios concretos, evitando la afectación de los que sólo presentan desajustes parciales con las regulaciones de obras de nueva planta.
 - Redacción de una normativa específica detallada para desarrollar las obras de reforma, que constituyen la intervención sobre todos los edificios existentes, y no sólo sobre los catalogados para su obligada conservación.
 - Política de mantenimiento de los trazados viarios actuales.
3. En resumen, es uno de los objetivos de este Plan General el mantenimiento y revalorización del patrimonio edificado y urbano de Siero, entendiéndolo como económicamente recuperable, testimonio cultural y reflexión, más biográfica que histórica, sobre el pasado de esta colectividad, a través de edificaciones y trazados urbanos; y éste es el sentido del título de esta Ordenanza.

1.42. El Catálogo. Marco normativo y ámbitos

1. La Normativa de Protección de Bienes Culturales se enmarca en lo establecido en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Nacional, en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, así como en cuantas sucesivas disposiciones hayan emanado o emanen de la Consejería de Cultura del Principado de Asturias, dentro de cuyo marco se desarrollarán las previsiones de este Plan General.
2. La presente Sección IV tiene, además, el carácter expreso de Catálogo, de acuerdo con el art. 72 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), carácter que complementa, en el aspecto urbanístico, los efectos de la legislación de Patrimonio; con las peculiaridades de régimen, protección y conservación que se han establecido en el art 1.37 de estas Normas.
3. La protección de los elementos catalogados predomina sobre la calificación zonal urbanística, hasta el punto de crear zonas inedificables en relación con ellos, si así se requiere mediante el estudio individualizado en cada caso. Dicha limitación no es causa de indemnización, según la legislación vigente, pero no impide que los suelos incluidos en ella se computen a los efectos



urbanísticos en los que su consideración pueda ser de utilidad para su propietario, ni que el tratamiento de los inmuebles trate de no ser una discriminación negativa en la mayor cantidad de aspectos posible.

4. Para todos los bienes culturales incluidos en este Catálogo, y complementariamente con lo establecido en la Ley 16/85 y en la Ley 1/2001 de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, se define una zona de influencia, de 50 metros de distancia a su alrededor, dentro de la que se obliga a un análisis y tratamiento precautorio de viabilidad y compatibilidad de las acciones de construcción o alteración del medio físico o edificado. Igualmente deberán considerarse, con independencia de la distancia, las posibles interferencias ambientales, visuales, panorámicas o paisajísticas con los elementos citados.
5. Este Catálogo se compone a partir de dos fuentes diferentes:
 - Documentación de Inventario Regional, elaborada por los servicios del Principado de Asturias, dentro del marco de la Ley 16/85, y la Ley 1/2001 de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias. Abarca los siguientes aspectos:
 - Inventario de patrimonio arquitectónico de Asturias
 - Bienes de interés cultural
 - Yacimientos arqueológicos
 - Elementos de patrimonio etnográfico.
 - Inventario Municipal, originado desde este Plan General, relativo a áreas urbanas y a elementos arquitectónicos, de marco urbanístico, y que recoge piezas no incluidas en el inventario regional.
6. El Catálogo previsto en el Artículo 27 de la Ley 1/2001, del Principado de Asturias, que habrá de contar con el preceptivo informe de la Consejería de Cultura, se tramita simultáneamente con la Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y su Texto Refundido, dentro del plazo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, punto.5 de la citada Ley.

1.43. Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Asturias.-

1. El Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Asturias (IPAA) realizado por la Consejería de Cultura, recoge en el Concejo de Siero los siguientes elementos:

Ficha	PARROQUIA	LUGAR/ NÚCLEO DE POBLACIÓN	CALLE	ELEMENTO/CONJUNTO	
IAS-1	E 2	Aramil	Aramil	Palacio de Aramil	
IAS-2	E 3.1	Argüelles	Argüelles	Casa de D. Carlos Argüelles	
IAS-3	E 3.2	Argüelles	Argüelles	Palacio de los Vigil Quiñones	
IAS-4	E 5	Bobes	Bobes	Palacio de Bobes	
IAS-5	E 7.1	La Carrera	Posada	Casa de María Faes	
IAS-6	E 7.2	La Carrera	La Carrera	Antigua carretera La Pola-Oviedo s/n	Finca
IAS-7	E 7.3	La Carrera	La Carrera	Antigua carretera La Pola-Oviedo s/n	Finca la Presentación
IAS-8	E 7.4	La Carrera	Forfontía		Palacio/ Torre de Forfontía
IAS-9	E 8.1	Celles	Celles		Iglesia de San Juan de Celles
IAS-11	E 11.1	Sta. Marina de Cucillos	Fozana		Antigua Casa de los Camposagrado
IAS-12	E 11.2	Sta. Marina de Cucillos	Fozana		Iglesia Parroquial de Santa Marina
IAS-13	E 13	Granda	Granda		Iglesia Parroquial de San Pedro
IAS-14	E 15.1	Lieres	Lieres		Palacio de los Vigil
IAS-15	E 17.1	Lugones	Lugones		Palacio de Lueje
IAS-16	E 17.2	Lugones	Lugones	Calle Conde de Sta. Bárbara	Escuelas Municipales



Ficha		PARROQUIA	LUGAR/ NÚCLEO DE POBLACIÓN	CALLE	ELEMENTO/CONJUNTO
IAS-17	E 17.3	Lugones	El Carbayu		Puente Viejo (sobre el río Nora)
IAS-18	E 18	Marcenado	La Plazuela		Iglesia Parroquial de Santa Cruz
IAS-19	E 21	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Alcalde Parrondo, Avenida Calvo Sotelo	Plaza Cubierta (Mercado Municipal)
IAS-20	E 21.1	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Alcalde Parrondo, (El Jardín)	Palacio del Marques de Santa Cruz o "Casa del Jardín"
IAS-21	E 21.2	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Celleruelo nº 13	Iglesia de San Pedro
IAS-22	E 21.3	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Celleruelo, nº 6	Edificio del Banco de Santander
IAS-23	E 21.4	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Celleruelo, nº 7/5	Edificio del Banco Central
IAS-24	E 21.5	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Florencio Rodríguez nº 13	Casa Xingo (Bar)
IAS-25	E 21.6	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Florencio Rodríguez nº	Edificio con dos fachadas en ángulo formando una torre
IAS-26	E 21.7	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Villaverde nº 6	Casa con bajo y dos pisos
IAS-27	E 21.8	Pola de Siero	Pola de Siero	Calle Ramón y Cajál, s/n	Soportes Cubrición Plaza del Ganado
IAS-28	E 21.9	Pola de Siero	Pola de Siero	Plaza del Ayuntamiento	Ayuntamiento
IAS-29	E 23.1	Tiñana	Tiñana		Iglesia de Santa María de la Visitación
IAS-30	E 23.2	Tiñana	Campo de Baiña		Quinta de Uría (Casa de tipo rural)
IAS-31	E 24.1	Valdesoto	Faes		Capilla de Santo Toribio
IAS-32	E 24.2	Valdesoto	Leceñes		Casa de tres plantas
IAS-33	E 24.3	Valdesoto	Las Justicias		Casa de las Justicias
IAS-34	E 24.4	Valdesoto	Las Justicias		Casa de las Justicias: Capilla
IAS-35	E 24.5	Valdesoto	Tiroco de Arriba		Palacio del Marqués de la Vega
IAS-36	E 24.6	Valdesoto	Tiroco de Arriba		Palacio del Marqués de la Vega: Capilla
IAS-37	E 24.7	Valdesoto	Valdesoto		Iglesia parroquial de San Félix de Valdesoto
IAS-38	E 25.1	Vega de Poja	Vega		Casa de los Argüelles
IAS-39	E 25.2	Vega de Poja	San Martino		Iglesia de San Martín de Vega de Poja
IAS-40	E 27	Sta. Eulalia de Vigil	Santa Eulalia		Torre de los Vigil
IAS-41	E 26	Viella	Viella		Chimenea
IAS-42	E 26.1	Viella	Viella		Nave industrial
IAS-46	E 15.2	Lieres	Solvay		Boca mina
IAS-47	E 15.3	Lieres	Solvay		Castillete número 1
IAS-48	E 15.4	Lieres	Solvay		Castillete número 2
IAS-49	E 15.6	Lieres	Solvay		Antigua Casa de máquinas nº2
IAS-50	E 15.5	Lieres	Solvay		Sala de máquinas nº1
IAS-51	E 15.7	Lieres	Solvay		Ventilador
IAS-52	E 15.8	Lieres	Solvay		Central Eléctrica
IAS-53	E 15.9	Lieres	Solvay		Chimenea
IAS-54	E 15.10	Lieres	Solvay		Polvorín

Se transcribe este inventario con la referencia del número de ficha en el catálogo municipal, además del que corresponde a su naturaleza de IAS.



No se recogen en esta relación los elementos que gozan de la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC), reseñados en el artículo siguiente.

- 2.- Estos bienes forman parte del Patrimonio Histórico Español, y están protegidos integralmente por la Ley del Patrimonio Histórico 16/85 y en la Ley 1/2001, de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural. Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obra en estos inmuebles sin informe previo de la Consejería de Cultura.

1.44. Bienes de Interés Cultural

1. En el concejo de Siero varios edificios han sido incoados o declarados Bienes de Interés Cultural. De acuerdo con la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/2001, de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural, estos bienes tienen protección integral y por tanto no podrá realizarse en ellos ni en su entorno ningún tipo de obra que no cuente con la autorización expresa de la Consejería de Cultura del Principado de Asturias. La protección integral originada por esa declaración actúa por encima y con independencia de cuales sean la clasificación y la calificación urbanísticas atribuida por estas Normas al suelo en que los edificios se emplacen. La relación de inmuebles y bienes declarados o incoados como B.I.C. en el concejo de Siero es la siguiente:

Referencia/ ficha	Parroquia	Nombre	Fecha	
BIC 156	B 2	Aramil	Iglesia de S. Esteban	Declaración publicada BOE. 29-6-60
BIC 157	B 23.a	Tiñana	Palacio de Meres	Declaración publicada BOE. 10-5-90
BIC 157	B 23.b	Tiñana	Capilla del Palacio dedicada a Sta. Ana	Declaración publicada BOE. 10-5-90
BIC 157	B 23 a/b	Tiñana	Entorno del Palacio y Capilla de Meres	Incoado 21-12-90
BIC 158	B 3	Argüelles	Iglesia de S. Martín	Declaración publicada BOE. 26-1-83
BIC 159	B 24	Valdesoto	Palacio del Marqués de Canillejas	Incoación publicada BOPA. 1-9-82
BIC 160	B 16	Limanes	Iglesia de Sta. María de la O.	Declaración publicada BOPA 6-08-04
BIC 161	B 8	Celles	Palacio de Celles	Declaración publicada BOPA. 18-11-03
BIC 162	B 13	Granda	Puente Romano de Colloto	Declaración publicada BOPA. 18-11-03
BIC 163	B 5	Bobes	Túmulos del Alto La Mayá	Incoación publicada BOE. 26-1-81
BIC 164	B 5 a	Bobes	Túmulos de Silvota de Bobes	Incoación publicada BOE. 26-1-81

2. El entorno de estos monumentos ha sido delimitado por la Consejería de Cultura en los referenciados como 156, 157, 158, 160, 161 y 162, encontrándose declarada la aprobación provisional del entorno del 159 y pendiente de delimitación los restantes.

1. 45. Yacimientos arqueológicos.

1. Cualquier intervención física que suponga remoción de tierras en zonas de riesgo arqueológico, o paleontológico, requiere prospección y seguimiento especializado autorizado por la Consejería de Cultura del Principado de Asturias, de acuerdo con lo establecido por la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y por la Ley 1/2001 de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural.
2. Los yacimientos en este momento documentados en el municipio de Siero son los siguientes:

Carta Arqueológica de Siero

Yacimientos y materiales de superficie:

Ficha (Consejería/Ayto)	Parroquia	Paraje/ Núcleo de Población	Yacimiento	
1	YA5	Bobes	La Barganiza	Yacimiento de La Barganiza.
2	YA4	San Miguel de la Barreda	La Espinera	Yacimiento "Altu la Maya". Coordenadas: 43o24'50" N. 2o03'20"W.



Ficha (Consejería/Ayto)		Parroquia	Paraje/ Núcleo de Población	Yacimiento
4	YA3	Argüelles	El Regueru Campón	Yacimiento lítico
5	YA5a	Bobes	Camino de Silvota Baja a la Granda	Yacimiento "Cantu Negru" y "Silvota". Coordenadas: 43o25'20" N. 2o05'10" W.
8	YA13	Granda	Puente Romano de Colloto	Material de superficie
10	YA17c	Lugones	El Regeru el Campón	Yacimiento de Paredes. Coordenadas: 43o23'30"/43o24'80" N. 2o07'20"/2o06'30"W.
13	YA16	Limanes	Vallín	Conjunto lítico de superficie. Coordenadas: 43o22'33" N. 2o05'07" W.
19	YA23b	Tiñana	Meres	Conjunto lítico de Meres. Coordenadas: 4o22'55" N. 2o03'25" W.
21	YA23c	Tiñana	Fonciello	Material lítico y cerámico
22	YA14	Hevia	Al Norte de Orial. Orial	Material lítico y cerámico
23	YA7	La Carrera	La Parte	Material lítico y cerámico
24	YA21	Pola de Siero	Pola de Siero	Material lítico
25	YA21a	Pola de Siero	Puente del Romanón. Bergueres.	Material de superficie
26	YA16a	Limanes	La Cantera de Vallín. Prao de la Quintana. Vallín	Material cerámico
30	YA13a	Granda	La Braña	Material lítico

Estructuras funerarias:

Ficha (Consejería/Ayto)		Parroquia	Paraje/ Núcleo de Población	Túmulo
27	YA5c	Bobes	Del Formón	Túmulo del Forcón
28	YA13b	Granda	De la Rebollada. Conceyín	Túmulo de la Rebollada

Estructuras de habitación:

Ficha (Consejería/Ayto)		Parroquia	Paraje/ Núcleo de Población	Castro
7	YA25	Vega de Poja	El Pico Castiello	Castro el Pico Castiello. Coordenadas: 43°25'24" N. 1°55'40"W.
9	YA17	Lugones	Las Folgueras, Paredes	Castro Monte les Muries.-Villa Romana Coordenadas 43°23'10" N. 2°07'20"W.
11	YA17a	Lugones	La Torre, Paredes	Castro la Torre. Coordenadas 43°23'36" N. 2°07'52"W.
12	YA18	Marcenado	El Pico Castiello, La Araña	Castro el Pico Castiello. Coordenadas: 43°23'58" N. 1°55'42"W.
15	YA24	Valdesoto	El Cuitu, El Castiello	Castro el Cuitu. Coordenadas: 43°22'o2" N. 1°56'52"W.
16	YA25a	Vega de Poja	"Casa el Bañu"	Castro "Les Almades". Coordenadas: 43°24'05" N. 1°56'48"W.
17	YA23	Tiñana	Fozana de Arriba	Castro la Canterona. Coordenadas: 43°21'12" N. 2°03'17"W.
18	YA23a	Tiñana	El Castiello	Castro de Castiello. Coordenadas: 43°20'58" N. 2°04'17"W.
29	YA17b	Lugones	De el Cueto – Z.R.A.	Castro de El Cueto



Yacimientos en cueva:

Ficha (Consejería/Ayto)	Parroquia	Paraje/ Núcleo de Población	Cueva
14	YA11	Santa Marina de Cuclillos	Ricabá Cueva del Arroyo de las Calles. Coordenadas: 43°20'43" N.

1.46. Elementos de Patrimonio Etnográfico.

1. Todas las obras que afecten a hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad así como molinos hidráulicos, requerirán informe favorable previo de la Consejería de Cultura. Las obras admisibles serán de conservación y restauración. Se señalan expresamente a esos fines los molinos de la zona de Folgueras.
2. Los traslados de hórreos y paneras de más de 100 años, aunque se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela, requerirán informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
3. Dada la existencia en el Concejo de cierto número de hórreos y paneras de menos de 100 años pero que poseen liños, puertas y colondras talladas y policromadas, para su protección y conservación le serán de aplicación los artículos 46 y 47 de la Ley 16/85 y la Disposición Transitoria tercera de la Ley 1/2001 de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural.
4. Cualquier tipo de obras requerirá informe favorable previo de la Consejería de Cultura.

1.47. El Inventario Municipal.

1. A los efectos de protección de los aspectos señalados en el artículo 59.2.d) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), el presente inventario abarca los apartados siguientes:
 - Áreas de interés cultural urbano, de protección ambiental genérica.
 - Edificios singulares diferenciados por categorías de valor cultural y niveles de protección.
 - Jardines de carácter histórico, artístico o botánico (art. 59.2.d) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo - Decreto 1/2004 de 22 de Abril-)
2. Independientemente de todo ello, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/2001 del Principado de Asturias, de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural

1.48. Áreas de interés cultural urbano con protección ambiental general.

- 1.- El área principal corresponde al centro tradicional de la villa de Pola de Siero, cuyo ámbito figura delimitado en los planos de población y su desarrollo se llevará a cabo mediante Plan Especial, cuyas determinaciones específicas prevalecerán sobre las generales del Plan General. Se trata de una zona en la que el valor cultural trasciende al propio de los edificios singulares catalogados que contiene, para referirse a la estructura global, reflejada en el propio trazado, en la configuración de los espacios públicos y la imagen urbana del conjunto. Dentro de este ámbito las medidas cautelares de protección se refieren, además de a las edificaciones y espacios catalogados, el control de las nuevas edificaciones y estructuración de los espacios públicos, con el fin de preservar los mencionados valores del conjunto.
- 2.- Otras áreas que demandan medidas de armonización son los núcleos rurales tradicionales, en los que las nuevas edificaciones también deberán adaptarse a las características del entorno.

1.49. Edificios.

- 1.- Este inventario consta de:



- a.- Fichas individualizadas por edificio, en las que se adjunta además de su identificación parcelaria y una imagen fotográfica, las referencias al Concejo, Parroquia, núcleo de población, denominación del Bien, estilo, entorno, grado de interés, nivel de protección, tipo de intervención posible, normativa de aplicación, descripción tipológica, accesos, observaciones y bibliografía.
- b.- Localización de los elementos inventariados sobre cartografía parcelaria a escalas 1/1.000 y 1/2.000 (Suelo Urbano) y 1/10.000 y 1/5.000 (Suelo Rural).
- c.- Listado de los mismos elementos, con especificación de sus modalidades y niveles de protección y de intervención.

2.- Listado del Inventario Municipal:

Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención	
E1	A	Anes	Vió	Capilla de Vió	Integral	1
E1.1	A	Anes	Pañeda	Capilla de Sta. Apolonia	Integral	1
E1.2	A	Anes	Varé	Capilla de Varé	Integral	1
E1.3	A	Anes	Anes	Iglesia Parroquial	Integral	1
E1.4	A	Anes	Huergo	Capilla de S. Damias	Integral	1
E1.5	B	Anes	Pañeda	Escuelas	Parcial	3
E1.6	A	Anes	El Coto	Palacio de Agüeria	Integral	1
E1.7	C	Anes	San Pedro	Restos Industriales	Ambiental	3
E1.8	A	Anes	San Pedro	Tunel del Conixho	Integral	1
E2.1	A	Aramil	Aramil de Abajo	Capilla del Espíritu Santo	Integral	1
E2.2	B	Aramil	El Xelán	Casa del Xelán	Parcial	3
E2.2	A	Aramil	El Xelán	Capilla del Xelán	Integral	1
E2.3	B	Aramil	Aramil de Arriba	Casona	Parcial	3
E2.4	B	Aramil	El Tabladiello	Casona Indiana	Parcial	3
E2.5	A	Aramil	Aramil de Arriba	Casona tipo bloque	Parcial	3
E5	A	Bobes	Bobes	Iglesia de Bobes	Integral	1
E6	A	Carbayín	Pumarabule	Casa Antigua de máquinas	Parcial	3
E6.1	A	Carbayín	Pumarabule	Castilletes	Integral	1
E6.2	C	Carbayín	Pumarabule	Tunel del Tren	Ambiental	3
E6.3	B	Carbayín	Pumarabule	Estación del Tren	Parcial	3
E6.4	B	Carbayín	Pumarabule	Urinaros	Parcial	3
E6.5	B	Carbayín	Pumarabule	Almacén del Ferrocarril	Parcial	3
E6.6	B	Carbayín	Pumarabule	Casa del Ingeniero	Parcial	3
E7.5	B	La Carrera	La Carrera	Casa de los García Bernardo	Parcial	3
E7.6	B	La Carrera	Mudarri	Casa de S. Roque	Parcial	3
E7.7	A	La Carrera	Mudarri	Capilla de S. Roque	Integral	1
E7.8	C	La Carrera	La Carrera	Casa Industrial	Ambiental	3
E7.9	B	La Carrera	El Berrón	Palacete en esquina	Parcial	2
E9	A	La Collada	La Collada	Iglesia de S. Pedro	Integral	1
E10	C	Collado	Collado	Casa	Ambiental	3
E11.3	B	St.M.Cucillos	El pumarín	Casa tipo bloque	Parcial	3
E11.4	B	St.M.Cucillos	Fuentemelga	Torreón	Parcial	3
E12	B	Feleches	Los Corros	Casa corredor	Parcial	3
E12.1	C	Feleches	El Pedrerou	Cuadra	Ambiental	3
E12.2	B	Feleches	El Pedrerou	Casona	Parcial	3
E12.3	B	Feleches	Los Corros	Casa corredor	Parcial	3



Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención	
E12.4	B	Felechés	La Cuesta	Casona cúbica	Parcial	3
E12.5	B	Felechés	Los Corros	Casa con galería	Parcial	3
E12.6	B	Felechés	Los Corros	Escuelas	Parcial	3
E13.1	C	Granda	C/ Luis Suárez Ximielga"(Colloto)	Casa de Corredor	Ambiental	2
E13.2	C	Granda	Colloto	Casa sidrería "El Periquín"	Ambiental	2
E13.3	A	Granda	C/ Luis Suárez Ximielga"(Colloto)	Casa	Integral	2
E13.4	A	Granda	Colloto	Chimenea. Águila Negra	Integral	1
E13.5	A	Granda	Colloto	Almacenes. Águila Negra	Integral	1
E13.6	A	Granda	Colloto	Panel central. Águila Neg	Integral	1
E13.7	B	Granda	Colloto	Estación de ferrocarril	Parcial	3
E14	A (ML)	Hevia	Hevia	Palacio de Hevia	Integral	1
E14.1	B	Hevia	Orial	Casona	Parcial	3
E14.2	B	Hevia	El Pumarín	Casa Terrena	Parcial	3
E14.3	B	Hevia	El Pumarín	Escuelas	Parcial	3
E14.4	A	Hevia	El Pumarín	Iglesia Parroquial	Integral	1
E14.5	B	Hevia	El Pumarín	Casona	Parcial	3
E15.11	B	Lieres	Avda del Este s/n (Lieres)	Antigua mantequera	Parcial	2
E15.12	C	Lieres	Avda del Este s/n (Lieres)	Torre eléctrica	Ambiental	1
E15.13	B	Lieres	Avda del Este s/n (Lieres)	La Pista	Parcial	2
E15.14	A	Lieres	C/ la Estación (Lieres)	Estación de Feve	Integral	1
E15.15	B	Lieres	C/ del Doctor Vicente Pérez 41 (Lieres)	Casa	Parcial	2
E15.16	B	Lieres	C/ del Doctor Vicente Pérez 49 (Lieres)	Casa	Parcial	2
E15.17	B	Lieres	El Recunu	Casona	Parcial	2
E15.18	B	Lieres	El Recunu	Escuelas	Parcial	3
E15.19	A	Lieres	Lieres	Iglesia de La Esperanza	Integral	1
E15.20	B	Lieres	Solvay	Antigua Casa Cuartel	Parcial	3
E15.21	B	Lieres	Solvay	Casa de Empleados	Parcial	3
E15.22	C	Lieres	Lieres	Chalet del Director	Ambiental	3
E15.23	C	Lieres	La Pedrera	Casino-cine	Ambiental	3
E15.24	B	Lieres	Solvay	Cuarteles	Parcial	3
E15.25	B	Lieres	Solvay	Hospital	Parcial	3
E15.26	B	Lieres	Solvay	Escuelas	Parcial	3
E15.27	A	Lieres	Solvay	Capilla de Nuestra Sra. de la Salud.	Integral	1
E15.28	C	Lieres	Lieres	Restos de la Antigua azucarera	Ambiental	3
E15.29	B	Lieres	La Estación	Vivienda Industrial	Parcial	3
E15.30	C	Lieres	La Estación	Vivienda Industrial	Ambiental	3
E15.31	C	Lieres	La Estación	Vivienda Industrial	Ambiental	3
E16.1	B	Limanes	Mieres de Limanes	El Palacio	Parcial	3
E16.2	A	Limanes	Mieres de Limanes	Capilla dell Palacio	Integral	1
E16.3	B	Limanes	Limanes	Casa bloque con corredor	Parcial	3
E17.4	B	Lugones	Avda. de Oviedo 40 (Lugones)	Iglesia	Parcial	2
E17.7	A	Lugones	El Carbayu	Capilla del Buen suceso	Integral	1
E17.8	A	Lugones	La Caveda	Chimenea	Integral	1
E17.9	A	Lugones	La Caveda	Chimenea	Integral	1
E17.10	A	Lugones	Santa Bárbara	Casa de los Tartiere	Integral	1
E18	B	Marcenado	La Plazuela	Casa del s. XVII	Parcial	3



Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención	
E19	B	Muñó	Muñó	Escuelas	Parcial	3
E19.1	A	Muñó	Muñó	Iglesia	Integral	1
E21	B	Pola de Siero	C/ Alcalde Parrondo	Casa Montañesa	Parcial	2
E21.1	B	Pola de Siero	C/ Alcalde Parrondo	Fábrica de conservas	Parcial	2
E21.2	B	Pola de Siero	C/ Ramón y Cajal	Escuelas	Parcial	2
E21.3	A	Pola de Siero	Río Nora	Chimenea	Integral	1
2	C	Pola	C/ Celleruelo, nº		2	
3	A	Pola	C/ Celleruelo, nº		1	
4	C	Pola	A/de Noreña, nº (C/ de Noreña 34)		2	
5	B	Pola	C/ El Roble		3	
6-7	C	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 26-28.)		3	
8	C	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 22)		3	
OBSERVACIONES: Reforma fuera de ordenación tras catalogación.						
9	B	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 20)		3	
10	C	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 16)		3	
11	C	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 14)		3	
12	B	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 10)		2	
13-14	C	Pola	C/ La Soledad, nº (Carretera de Noreña, 4/6)		3	
OBSERVACIONES: Reforma fuera de ordenación tras catalogación.						
15-16	B	Pola	Camino de la Piñera, nº		3	
17	B	Pola	C/ La Soledad, 36, (C/ General Mola)		2	
18	C	Pola	C/ La Soledad, 34, (C/ General Mola)		3	
OBSERVACIONES: Reforma fuera de ordenación tras catalogación.						
19	C	Pola	C/ La Soledad, 32, (C/ General Mola)		3	
OBSERVACIONES: Reforma fuera de ordenación tras catalogación.						
20	B	Pola	C/ La Soledad, 30, (C/ General Mola)		3	
21	C	Pola	C/ La Soledad, 22, (C/ General Mola)		3-4	
22	Hórreo	Pola	C/ La Soledad, 12, (C/ General Mola)		1	
23	C	Pola	C/ La Soledad, 8, (C/ General Mola)			
OBSERVACIONES: Demolido. Se incluye en una unidad de ejecución, (posibilidad de traslado)						
24	C	Pola	C/ La Soledad, 6, (C/ General Mola)			
OBSERVACIONES: Demolido. Se incluye en una unidad de ejecución, (posibilidad de traslado)						
25	C	Pola	C/ La Soledad, 4, (C/ General Mola)			
OBSERVACIONES: Demolido. Se incluye en una unidad de ejecución, (posibilidad de traslado)						
26	C	Pola	C/ La Soledad, 2, (C/ General Mola)			
OBSERVACIONES: Demolido. Se incluye en una unidad de ejecución, (posibilidad de traslado)						
28	B	Pola	Pza. Les Campes, 28		2	
29	B	Pola	Pza. Les Campes, 26		3	
30	B	Pola	Pza. Les Campes, 25		2	
31	C	Pola	Pza. Les Campes, 21		3	
32	Hórreo	Pola	Pza. Les Campes		1	
33	A	Pola	Pza. Les Campes, 19		3	
34	A	Pola	Pza. Les Campes, 18		3	
35	C	Pola	Pza. Les Campes, 17		3	
36	B	Pola	C/ Cónsul, 6		3	
37	C	Pola	Pza. Les Campes, 16		3	



Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención
38	C	Pola	Pza. Les Campes, 15		3
39	C	Pola	Pza. Les Campes, 14		3
40	B	Pola	Pza. Les Campes, 13		3
42	C	Pola	C/ Villanueva, 3		3
OBSERVACIONES: Elevación con galería.					
43	C	Pola	C/ Villanueva, 1		3
OBSERVACIONES: Elevación con galería y mantener peto central.					
44	A	Pola	Pza. Les Campes, 35		3
45-46	B	Pola	Pza. Les Campes, 36-37		3
OBSERVACIONES: Elevación con galería. Conservar alero.					
47	C	Pola	Pza. Les Campes, 38		3
48	C	Pola	Pza. Les Campes, 39		3
OBSERVACIONES: elevación con galería. Conservar peto.					
49	A	Pola	Pza. Les Campes, 40		3-5
OBSERVACIONES: Elevación con galería, alineada a fachada. Conservar alero.					
50	B	Pola	Pza. Les Campes, 42		3
51	A	Pola	Pza. Les Campes, 44		2
52	C	Pola	C/ Celleruelo, 18		3
53	B	Pola	C/ Celleruelo, 16		2
54	C	Pola	C/ Celleruelo, 14		3
55-56	A	Pola	C/ Celleruelo, 12		2+4
OBSERVACIONES: Añadido separado del edificio antiguo. Conservar jardín y edificación					
57	A	Pola	C/ Celleruelo, 8		2
59	C	Pola	C/ Pelayo, 11		3
60	M.L.	Pola	C/ Santa Ana, 24		1
OBSERVACIONES: Iglesia					
61	B	Pola	Pza. Les Campes, 7		3
62	A	Pola	Pza. Les Campes, 4		2
63	C	Pola	C/ Peligros		
64	B	Pola	C/ Peligros, 1		3
65	B	Pola	C/ Peligros, 24		3-5
OBSERVACIONES: Elevación con galería. Compositivamente conservar presencia de torreón.					
66	B	Pola	C/ Pelayo, 9		
OBSERVACIONES: Elevación con galería.					
66-67	C	Pola	C/ Pelayo, 7		3
OBSERVACIONES: Elevación con galería. Conservar alero.					
68	B	Pola	C/ Pelayo, 5		3-5
OBSERVACIONES: Conservar alero.					
69	C	Pola	C/ Pelayo, 3		3
OBSERVACIONES: Elevar, conservar aleros.					
70	C	Pola	C/ Peligros, 19		3
71	B	Pola	C/ Santa Ana, 8		3
72	C	Pola	C/ Santa Ana, 6		3
73	C	Pola	Pza. Les Campes, 3		2
74	B	Pola	Pza. Les Campes, 1		3-5
75	B	Pola	C/ Peligros, 2		3-5



Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención
OBSERVACIONES: Elevación con galería. Conservar alero.					
76	C	Pola	C/ Peligros nº		3
77	A	Pola	C/ San Antonio, 1		1-5
OBSERVACIONES: Elevación con galería. Conservar alero.					
78-79	B	Pola	C/ San Antonio, 3		3-5
OBSERVACIONES: Elevación con galería.					
80	B	Pola	C/ San Antonio, 5		2
81	B	Pola	C/ San Antonio, 7		2
82 B	A	Pola	C/ San Antonio, 9		2
83 B	B	Pola	C/ San Antonio, 11		3-5
OBSERVACIONES: Elevación. retranqueada. Interior de soportal. Atrás elevación. galería retranqueada					
84-85	C	Pola	C/ San Antonio, 15-17		3
86 B	B	Pola	C/ San Antonio, 19		3+5
OBSERVACIONES: Atrás, Elevar con galería retranqueada.					
87 B	B	Pola	C/ San Antonio, 21		3+5
OBSERVACIONES: Elevar y alinear con 86-B. Atrás elevar con galería retranqueada					
88 B	B	Pola	C/ San Antonio, 23		3
OBSERVACIONES: Reestructurar (alante). Atrás elevar con galería retranqueada					
89 B	B	Pola	C/ San Antonio, 25		3-5
OBSERVACIONES: Elevar galería. Atrás Elevar-retranqueado.					
90	B	Pola	C/ San Antonio, 27		2
92	B	Pola	C/ San Antonio, 31		3
93	B	Pola	C/ San Antonio, 33		2
94	B	Pola	C/ San Antonio, 2		2
95	A	Pola	C/ San Antonio, 4		2
96	C	Pola	C/ San Antonio, 6		2
97	B	Pola	C/ San Antonio, 8		2
98	C	Pola	C/ San Antonio, 10		3
99	C	Pola	C/ San Antonio, 12		3-5
100	B	Pola	Pza. Cabo Noval, 9		2
101	B	Pola	C/ San Antonio, 14		3
102	B	Pola	C/ San Antonio, 16		3
103	C	Pola	C/ San Antonio, 18		3-5
104	A	Pola	C/ San Antonio, 20		3
OBSERVACIONES: La posible elevación en este caso debe limitarse al interior de los faldones de cubierta apoyados en las fachadas opuestas, pero sobre los aleros actuales sin realce, con las pendientes autorizadas en Ordenanzas, y sin especial limitación en la altura de cumbre.					
105	C	Pola	C/ San Antonio, 22		2
106	C	Pola	C/ Pza. Cabo Noval, nº		2
107	B	Pola	Pza. Cabo Noval, 7		2
108	B	Pola	C/ Celleruelo, 2D		3
109	B	Pola	C/ Celleruelo, 2		3
110	A	Pola	C/ Florencio Rodríguez, 11		2-5
112	A	Pola	C/ Florencio Rodríguez, 15		3-5
OBSERVACIONES: Reponer galería.					
113	B	Pola	C/ Celleruelo, 23		3+5
OBSERVACIONES: Elevar con galería. Conservar alero.					



Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención	
114	B	Pola	C/ Celleruelo, 11		2	
121	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 3		3	
123	C	Pola	C/ Villaverde, 7		3	
124	B	Pola	C/ Villaverde, 5		3	
125	B	Pola	C/ Villaverde, 3		3	
126-127	A	Pola	C/ Enrique II, 4-6		2	
129	B	Pola	C/ Enrique II, 8		2	
130	B	Pola	C/ Enrique II, 12		2	
131	C	Pola	C/ Martín de Lugones, 14		3	
138	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 11		2	
139	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 9		3	
140	C	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 7		3	
141	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 5		3	
132-133-134	B	Pola	C/ Martín de Lugones, 16-18-20		2	
135	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 17		2	
136	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 15		3	
137	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 13		2	
142	B	Pola	C/ Celleruelo, 1		2-5	
143	B	Pola	C/ Pedro Vigil, 2			
OBSERVACIONES: Demolido						
144	B	Pola	C/ Pedro Vigil, 4		3-5	
145	C	Pola	C/ Martín de Lugones, 2		2-5	
OBSERVACIONES: Conservar alero. Respetar compositivamente la presencia del torreón.						
146	A	Pola	C/ Pedro Vigil, 14		2	
148	A	Pola	C/ Parque Alfonso X El Sabio		1	
OBSERVACIONES: Quiosco de Música						
149	C	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 8		2	
150	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 10		2	
151	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 12		2	
152	B	Pola	C/ Marquesa de Canillejas, 14		2	
153	B	Pola	C/ Martín de Lugones, 13		2	
154	C	Pola	C/ Martín de Lugones, 11		3	
155	C	Pola	C/ Martín de Lugones, 5		2	
156	B	Pola	C/ Martín de Lugones, 3		2	
158	M.L.	Pola	Pza Olof Palme, nº		1	
162	A	Pola	C/ La Gran Vía , 11		2	
E22	C	Santiago de Arenas	Saús de Abajo	Transformador	Ambiental	3
E22.1	A	Santiago de Arenas	Saús de Abajo	Boca mina	Integral	1
E22.2	A	Santiago de Arenas	Cerezales	Capilla de Cerezales	Integral	1
E22.3	C	Santiago de Arenas	Saús	Casa corredor	Ambiental	3
E22.4	C	Santiago de Arenas	Saús	Casa con galería	Ambiental	3
E22.5	C	Santiago de Arenas	Saús	Casa con galería	Ambiental	3
E22.6	C	Santiago de Arenas	Candín	Casa corredor	Ambiental	3
E22.7	C	Santiago de Arenas	Saús	Casa con galería	Ambiental	3
E22.8	A	Santiago de Arenas	Saús	Restos de castillete	Integral	1
E22.9	A	Santiago de Arenas	Mosquitera	Castillete	Integral	1



Ficha	Interés	Parroquia	Núcleo de población/ Lugar/ Calle.	Denominación	protección intervención	
E22.10	B	Santiago de Arenas	Mosquitera	Economato	Parcial	3
E22.11	A	Santiago de Arenas	Carbayín Alto	Iglesia	Integral	1
E22.12	C	Santiago de Arenas	Candín	Primer transformador	Ambiental	3
E22.13	A	Santiago de Arenas	Saús	Chimenea	Integral	1
E22.14	B	Santiago de Arenas	Saús	Casa Industrial	Parcial	3
E23.3	B	Tiñana	El Conceyín	Casa bloque	Parcial	3
E23.4	B	Tiñana	Tiñana	Casa corredor	Parcial	3
E23.5	B	Tiñana	La Iglesia	Casona	Parcial	3
E23.6	B	Tiñana	Fozana de Arriba	Casa tipo Vidiu	Parcial	3
E23.7	B	Tiñana	Meres	Estación de Ferrocarril	Parcial	3
E23.8	A	Tiñana	Meres	Capilla de la Virgen de la Cabeza	Integral	1
E24.8	B	Valdesoto	Valdesoto	Casona	Parcial	3
E24.9	B	Valdesoto	Valdesoto	Casona	Parcial	3
E24.10	B	Valdesoto	Valdesoto	Casona de Sto. Toribio	Parcial	3
E24.11	A	Valdesoto	Castiello	Capilla de San Agustín	Integral	1
E24.12	B	Valdesoto	Leceñes	Casona	Parcial	3
E24.13	B	Valdesoto	Faes	Escuelas públicas	Parcial	3
E24.14	B	Valdesoto	La Piniella	Casona La Piniella	Parcial	3
E25.3	A	Vega de Poja	Ordiales	Capilla de Ordiales	Integral	1
E25.4	A	Vega de Poja	Aveno	Capilla de Aveno	Integral	1
E25.5	A	Vega de Poja	Vega de Poja	Capilla de Sta. Lucía	Integral	1
E25.6	B	Vega de Poja	Vega de Poja	Casa de corredor	Parcial	3
E25.7	A	Vega de Poja	Vega de Poja	Ermita bienvenida	Integral	1
E25.8	A	Vega de Poja	Villar	Palacio de Villar	Integral	1
E27.1	A	Santa Eulalia de Vigil	La Iglesia	Iglesia	Integral	1
E27.2	B	Santa Eulalia de Vigil	Santa Eulalia de Vigil	Escuelas	Parcial	3
E29	A	Trespando	Trespando	Capilla de San José	Integral	1

1.50. Modalidades.

- Dentro de los edificios o elementos a conservar en el Inventario Municipal, se diferencian los siguientes tipos:
 - Monumentos locales
 - Arquitectura de referencia, en una serie de niveles.
- Se clasifican como Monumentos locales algunas piezas especialmente destacadas dentro del propio Catalogo, pertenecientes a la tipología de arquitectura culta; mientras que todas las restantes piezas que se catalogan se ordenan simplemente en un orden descendente en calidad desde el punto de vista compositivo, y todas ellas bajo la rúbrica de "referencia", utilizada en este caso en el sentido de destacar que constituyen los hitos físicos que caracterizan a este conjunto urbano.
- La presente clasificación de modalidades tiene carácter exclusivamente académico, es decir, no influye en los tratamientos permitidos para cada elemento catalogado, que se fijan expresamente en la columna referente al nivel de intervención.

Intervención sobre los edificios catalogados

1.51. Efectos de la catalogación.



1. La catalogación de edificios supone, en todo caso, su básica conservación, es decir, aparte de la prohibición de su destrucción, la obligación de que las obras de reforma que se autoricen sean acordes con la composición básica del edificio, que es el valor que trata de protegerse.
2. Los niveles de la catalogación tienen, como queda dicho, un sentido académico más que normativo, y pretenden solamente fijar una escala de valoración crítica del interés de la composición arquitectónica de cada una de las piezas catalogadas.
3. Los niveles de intervención o tratamiento admisibles en cada caso son los señalados en los listados correspondientes y hacen referencia a las modalidades de obras de reforma descritas en el artículo 2.96. de estas Ordenanzas, que a su vez deberán tener en cuenta lo dispuesto en la Normativa Regional sobre las intervenciones admitidas para cada nivel de protección.
4. Las propuestas de obras de reforma, de cualquier modo, deberán analizarse caso por caso por los servicios municipales de Arquitectura, que deberán garantizar con su informe ante la Corporación el adecuado tratamiento de los valores básicos de la edificación de que se trate, o de sus elementos compositivos aislados que tengan valor por sí mismos o caractericen la arquitectura del inmueble.
5. Dentro del contexto de las regulaciones de Obras de Reforma de este Plan General, la referencia para las licencias de obras es siempre la parcela completa. En tal sentido, debe entenderse que todos los elementos de la ordenación en la parcela (cierres, arbolados, etc), estén o no catalogados individualmente, forman parte del conjunto que se pretende conservar; y, ante cualquier hipótesis de obras de reforma en fincas con edificios catalogados, deberán analizarse, acotándose su adecuado tratamiento en su caso, o la irrelevancia de su desaparición.
6. La contextualización que se pretende se extrema, en edificaciones exentas, respecto de los cierres de parcela; que, en general, deberán mantenerse, haciéndose sus reparaciones o consolidaciones con el mismo tratamiento y materiales que ahora tienen; siendo, por lo demás, admisible la apertura de pasos a través de ellos cuando así se requiera para el uso de los predios, lo que se hará, igualmente, de modo coherente con su composición de conjunto.
7. No se admite alterar los elementos compositivos de las fachadas, con la única excepción de los añadidos disonantes realizados con anterioridad que deberán ser pomenorizados, en todo caso, por los servicios municipales de Arquitectura. La eliminación de añadidos señalados como disonantes es obligatoria al realizar obras de reforma en las zonas que les afecten o, en todo caso, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno y curse la orden de ejecución de las obras correspondientes. Deben diferenciarse, de todos modos, los añadidos normales, ya incorporados a la apariencia general del edificio, de los que desvirtúan la composición general, lo que suele ocurrir sobre todo en las decoraciones o reformas realizadas para los locales comerciales. No se trata, en general, de devolver a los edificios el aspecto del día en que se ocuparon, sino de defender su imagen arquitectónica y urbana, compuesta con frecuencia también por los añadidos o reformas correctas. El proceso de modificación, sin embargo, debe atemperarse una vez inventariado el edificio; y, en éste sentido, no se permite incorporar nuevos vuelos en las fachadas existentes ni acristalar los vuelos abiertos.
8. En supuestos de obras tipificadas como añadido, las partes nuevas de fachada deberán componerse para obtener una buena composición de conjunto, lo que no significa que deba reproducirse la existente en otras plantas, pues ésta es la forma más directa de desvirtuar el conjunto; en general, los aumentos de la edificación deben quedar inequívocamente manifestados como tales.
9. Las escaleras y, en su caso, los portales, componen la parte, si no pública, si colectiva del inmueble; y por tal razón, suelen presentar un realce compositivo que debe ser preservado y tratado adecuadamente.

1.52. Obras rebasando el nivel de la modalidad establecida

1. La asignación de modalidades de reforma permitidas en los edificios catalogados es estricta,



- excepto en dos aspectos concretos:
- cambios de tabiquería
 - reducciones de superficie construida
2. Los cambios de tabiquería pueden llegar hasta el 100% en los supuestos de reestructuración; o en las restantes modalidades distintas del mantenimiento y conservación, si se trata de reforma total, tal como ésta queda definida en el artículo 2.97.
 3. En edificaciones anteriores al año 1940, es decir, dentro del período al que pertenecen la mayor parte de las catalogadas, es frecuente la disposición de dormitorios sin ventilación alguna directa, contando con ella tan sólo a través de otras habitaciones que sí la tienen. Es el sistema denominado de segundas luces, o alcobas a la italiana. En rehabilitación de inmuebles existentes es admisible, tanto el mantenimiento de este sistema en dormitorios, en los casos en que ya existen (no si se crean por medio de la reforma que se pretende), como la intervención sobre la edificación creando nuevos patios interiores, por demolición parcial de suelos en una serie de habitaciones superpuestas en los distintos pisos, de modo que den lugar a un espacio abierto común a las distintas plantas. Este tipo de intervención será admisible dentro de todas las modalidades de reforma señaladas como admisibles en los distintos edificios catalogados a partir de la 2 inclusive, con independencia del porcentaje que esta obra específica suponga sobre la construcción total. En cambio, deberá justificarse caso por caso, primero su correcto acoplamiento a la estructura y composición del edificio, y segundo, su eficiencia sustancial como mejora de la iluminación y ventilación de las piezas habitables. En nivel 1 de intervención la posibilidad de esta actuación concreta es, en principio, descartable, aún cuando un estudio riguroso podrá hacerla aceptable en algún caso de forma excepcional.
 4. Igualmente puede contemplarse y autorizarse en edificios catalogados si no suponen lesión de algún valor compositivo esencial (lo que habrá que estudiar previamente caso por caso) otras modalidades de reducción de superficie edificada, por eliminación de partes de la construcción, cuya finalidad sea obtener unas mejores condiciones higiénicas para la parte restante de la edificación; tampoco en esta hipótesis se tendrá en cuenta cuál pueda ser la proporción de la intervención, en sus diferentes aspectos, respecto de los niveles fijados en el Catálogo; y de nuevo con la excepción matizada de los que tienen como único nivel posible el 1.

1.53. Relación con las restantes Ordenanzas.

1. Las obras a realizar en edificios catalogados se desarrollarán conforme a lo establecido en la Ordenanza de Obras de Reforma, aplicándose precisamente a través de sus específicos supuestos las restantes condiciones, tanto las Comunes de Composición como las de Uso y cualquier otra de las que puedan afectarles en éste Plan General. La única particularidad de los edificios o elementos catalogados es la del necesario estudio y justificación de cada una de las intervenciones en función de la composición y estilo propios de cada elemento catalogado. Este aspecto no está ausente, de cualquier modo, de la normativa general de obras de reforma, por lo que, en elementos catalogados, únicamente se trata de acentuar los aspectos cualitativos de la intervención, y recalcar la ausencia de reglas generales en éste aspecto, y la necesidad del estudio individualizado caso por caso. Algunos aspectos que pueden generalizarse (relativamente) se describen en los siguientes artículos.
2. Conviene recalcar, en todo caso, que el principio general establecido en el art. 2.100.1, en el que se garantiza la posibilidad de alcanzar el aprovechamiento máximo permitido (en el supuesto de actuar dentro de plazo), es de aplicación sin excepción para los edificios catalogados, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones compositivas que se fijan en estas ordenanzas. Si existen, por lo tanto, derechos de edificación superiores a lo ya construido, podrán acometerse reformas materializando los correspondientes aumentos: por elevación, si se autoriza más altura; por ampliación si la composición del edificio admite aumentos de planta sin daño de sus factores compositivos de interés; y de añadido, independiente o anejo, si físicamente es posible, y no resulta aconsejable, en cambio, la ampliación en planta o altura. Sin que se pueda prescindir del estudio caso por caso, en los edificios con fachada posterior en galería suele ser aceptable la ampliación en planta, desplazando ese cerramiento posterior, y manteniendo ese tratamiento.



Condiciones de armonización en el entorno edificado.

1.54. Composición general

1. Un primer ámbito de obligada armonización lo constituye la zona de influencia de los elementos catalogados, según se define en el art. 1.42.4.
2. Dentro de los Núcleos de Población que se delimitan en este Plan General, predominan las áreas donde el entorno edificado está condicionado por la arquitectura tradicional, tal como esta se define en las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable, con independencia de que el carácter del Núcleo general sea más rural o urbano. En estas zonas de carácter homogéneo se acentuarán al máximo las presentes normas de armonización.
3. La norma general que regula todo este apartado es la adecuación al entorno, graduada en dos niveles:
 - Los nuevos edificios deberán ajustarse compositivamente al entorno dominante; lo que significa ajustar una estética actual a un medio ya definido y consolidado, y no significa simular apariencias de la construcción u ornamentación de otras épocas.
 - Las nuevas instalaciones a realizar sobre edificios existentes se ajustarán en primer lugar a la estética del propio edificio en que se sitúen, no importa cuál sea su época; y dentro de ello, pero en segunda aproximación, tratarán de acoplarse al entorno plástico dominante.

1.55. Materiales

1. Se autoriza, en las obras de nueva planta, la utilización de cualquier tipo de materiales y su empleo conforme a las técnicas actualmente en uso. Pero en su elección y utilización primará siempre el objetivo de obtener una relación expresa con la arquitectura existente en el entorno; relación que deberá precisamente buscarse en la analogía y no en el contraste. Sin que por ello se disfrace en modo alguno el hecho de ser arquitectura actual.
2. Especialmente importante en ese aspecto es el colorido. Por los Servicios Municipales podrá siempre exigirse la ejecución de muestras para la comprobación de los efectos reales de lo proyectado. En zonas donde predomine la arquitectura tradicional, las carpinterías de huecos adoptarán, precisamente, el acabado exterior en pintura, no admitiéndose la madera vista barnizada, que erróneamente se está utilizando en composiciones pseudofolclóricas.
3. Nunca se emplearán los materiales sino con su lógica propia, evitando la simulación de formas tradicionales con materiales que no lo sean.

1.56. Fachadas

1. En la mayor parte de la arquitectura que forma los entornos edificados tradicionales, la composición cuenta con invariantes que deben incorporarse, sintetizados, a los nuevos edificios a realizar, ya que en lo urbano son elemento primordial las características colectivas. Sujetándose a ellas y dentro de su marco, las caracterizaciones individuales no sólo son oportunas, sino deseables.
La composición sin duda más frecuente en épocas anteriores a la mitad de este siglo, es la que se caracteriza por huecos de dimensión vertical dominante, dispuestos de modo regular o repetitivo, y matizando esa predominancia vertical con los salientes o elementos de balcón o mirador, que, en cambio, acusan al exterior la presencia de forjados horizontales o divisiones en plantas. Esta será, pues, la referencia compositiva más frecuente, que no implica en modo alguno la copia de los elementos accesorios, sino mucho más la impresión general del conjunto de huecos, macizos y salientes que produce. (Lo cual, por otro lado, puede obtenerse sin violencia alguna en composiciones de arquitectura actual). No obstante, con frecuencia se encontrarán composiciones dominantes en el entorno en el que se haya de situar la nueva construcción diferentes a esa. La referencia para las obras nuevas será siempre al entorno más próximo con sus propias características y traducido de forma análoga a la indicada.
2. Se remarca la importancia de la composición de aleros y de la disposición de plantas bajas. Ambos temas deberán ser tratados necesariamente en acordancia con la arquitectura del



entorno. Las alturas de planta baja se fijarán obligatoriamente escogiendo, de entre las que presenten los dos edificios más próximos a ambos lados del que se trate, la que sea más frecuente en el resto de la calle, debiendo operarse en los demás aspectos de la planta baja a partir de esta determinación.

3. La altura libre en plantas de piso se fijará con relación a las existentes en plantas de piso en el mismo tramo y lado de la calle, siguiendo igual mecánica que en el caso anterior; realizándose, incluso, distintas alturas libres para las diferentes plantas de piso si esa es la solución que presentan los edificios existentes que se estén usando como referencia.

1.57. Cubiertas

1. Se utilizarán cubiertas inclinadas con pendientes y composición análogas a los característicos de cada una de las zonas. Los materiales a emplear serán necesariamente armónicos con los de la arquitectura que caracteriza a cada una de ellas.
2. En todos los casos los remates de alero o coronación de fachada responderán al tipo de cubierta empleado, y en imagen y función plástica serán análogos a los existentes sin que ello implique nunca la copia de soluciones constructivas y formales de otras épocas; pero con expreso rechazo de la simple exposición de los bordes de forjado en sus espesores completos, abandono compositivo inadmisibles en los entornos de que aquí se trata.

Régimen económico de la protección del Patrimonio Inmobiliario

1.58. Obras de conservación y rehabilitación.

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadre en los supuestos de rehabilitación establecidos en la normativa regional, podrán los particulares acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en esa normativa.
2. La Administración hará frente a los costes de las obras ordenadas o admitidas como necesarias, que rebasen de los límites del deber de conservación, según éste queda acotado en el Título I estas Normas, en los supuestos de actuaciones de interés por estar los edificios o elementos inventariados. El procedimiento para hacer efectivas las correspondientes aportaciones deberá adecuarse al grado de urgencia que las obras precisen, adoptándose, en todo caso, medidas precautorias inmediatas que eviten el progreso del deterioro, si las circunstancias del procedimiento lo requieran. En todo caso, dichas aportaciones económicas deberán ser objeto de previo convenio, individualizado, en cada caso.
3. El Ayuntamiento podrá acordar las bonificaciones previstas en el art. 144 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), para fomentar la conservación y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico.

1.59. Régimen de Contribuciones y participación en los repartos de cargas urbanísticas.

1. Los edificios inventariados con obligación de conservación serán objeto de una reducción general y permanente del 30 % en su valoración a efectos de la Contribución Territorial Urbana, respecto de la que les correspondería de no existir esa circunstancia; y en el impuesto de plusvalía su cuota se verá reducida al 60 % de la que le correspondería en la liquidación sin considerar esa circunstancia.

Sección V.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Declaración de ruina.

1.60. Procedencia de la declaración.



1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos art. 234 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

1.61. Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.
Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

2. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante la cuantificación relativa de los elementos estructurales cuyos módulos son:

1) Cimentación

- Cimientos 4
- muros de contención..... 2

2) Sustentación vertical

- pilares 3
- muros de carga 2

3) Sustentación horizontal o lateral

- vigas 2
- muros de entramado o atado o elementos de arriostamiento.....2

4) Complementarios

- forjado (incluso pontoneso viguetas) 1
- estructura de cubierta 1
- escaleras 1

3. Para la obtención del límite establecido se seguirá el siguiente procedimiento.

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los distintos elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, y en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

- b) Se obtendrá el tanto por ciento que precise reconstrucción por la media ponderada de los porcentajes parciales de cada tipo de elemento, utilizando para la ponderación los módulos indicados en el punto 1, que señalan la importancia o dificultad relativa de cada elemento en el conjunto. Si alguno de los elementos no existe, su valor se acumula sobre los restantes de su mismo apartado, manteniéndose entre estos la misma relación de proporción de sus propios módulos; de modo que, en todo caso, los apartados del punto 1, alcancen los valores conjuntos de 6 el a), 5 el b), 4 el c) y 3 el d) y se contabilizarán todos los elementos existentes y todos los apartados citados aún cuando en alguno de ellos no existan deterioros. Expresando lo anterior como fórmula, sería:

$$\text{Porcentaje global} = \frac{\text{sumatorio de } m_i p_i}{\text{sumatorio de } m_i}$$

siendo m_i los módulos de cuantificación relativa y p_i los porcentajes de intervención, y ambos referidos a cada uno de los tipos de elementos separadamente.

- c) Se despreciarán, a estos efectos, los elementos estructurales no correspondientes al cuerpo principal de la edificación, como pérgolas, corredores adosados fuera de los muros de sustentación, etc.



1.62. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tiene por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El costo de reparación se determinará por aplicación de una sola colección de precios unitarios, oficial o procedente de publicación técnica solvente.
3. El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr - Pc$$

siendo Vr el valor de reposición, que se calculará según los módulos de construcción obtenidos en base a la misma colección de precios unitarios que en el punto anterior, y que representa el valor del edificio en sus condiciones originales, pero valorado a precios actuales. Y siendo Pc el coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituyen a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto del coste total de las obras de reparación que señala el punto 1, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 234.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y los declarados Monumentos históricos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

1.63. Relación con la ordenación y la habitabilidad.

1. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación por el propio Plan General o instrumento que las desarrollen.
2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materias de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

1.64. Inmuebles catalogados.

1. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 234.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y los declarados Bienes de Interés Cultural, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso si se tratase de supuestos de ruina inminente, es decir, los expresados en el art. 235 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En los restantes casos, y aún cuando se cumpliesen los requisitos de los artículos anteriores, los edificios deberán, en todo caso, ser reparados; si bien su propietario no estará obligado a aportar a las obras necesarias para su reparación sino las cantidades ya determinadas como incluidas en el deber de conservación, supliéndose el resto por la Administración.
2. Aún en los casos de declaración de estado ruinoso (por 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.

1.65. Obligación de demoler.

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



Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

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

1.66. Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 235.1 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.
3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

Sección VI.- Intervención municipal del uso del suelo.

Alcance y formas.

1.67. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:
 - a) Licencias urbanísticas.
 - b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
 - c) Información Urbanística.

Licencias urbanísticas.

1.68. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos descritos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 228 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. La sujeción a licencia urbanística para actuaciones que la requieran, rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Siero, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en los artículos 17 y 18 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y el artículo 244.2, 3 y 4 del TRLS de 1.992, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes y de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.



1.69. Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo.

1. Como regla general solo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con los requisitos previstos en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión; con las particularidades establecidas en los arts. 118, 119 y 197 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. En suelo urbanizable y hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o garanticen las correspondientes obras de urbanización solo se concederán licencias para obras correspondientes a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional a que se refiere el artículo 106 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

1.70. Procedimiento para la obtención de licencias.

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento marcado por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1955, o normativa que lo sustituya.
2. Consecuentemente habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades profesionales, parcelaciones, obras menores y de apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de solo 1 mes computado en idéntica forma. Todo sin perjuicio de lo que resulta de lo dispuesto en los artículos 42 a 44 de la LRJPA, según nueva redacción efectuada por Ley 4/1999 de 13 de enero.

1.71. Suspensión del cómputo de plazos.

El cómputo de estos plazos quedará suspendido cuando se produzca alguno de los motivos siguientes:

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

1.72. Silencio administrativo.

1. Si trascurrieran los plazos señalados en el anterior artículo 1.70, con la prórroga, en su caso, a que hubiera lugar aplicando el artículo 1.79. sin que se hubiera notificado resolución expresa, el peticionario podrá acudir, si procede, a lo dispuesto en los artículos 42 a 44 de la LRJPA según nueva redacción efectuada por Ley 4/1999 de 13 de enero a lo dispuesto en el art. 9.7 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, o normativa que se entienda vigente al efecto con las excepciones que resulten de la misma y con las consecuencias relativas a los actos presuntos que ahí se determinen.

1.73. Excepciones a la concesión por silencio administrativo.

1. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo ni, eventualmente, por acto



presunto, facultad alguna en contra de las prescripciones de este Plan General, de sus Normas, Ordenanzas, Planes y Proyectos que lo desarrollen o de la Ley del Suelo y demás textos legales urbanísticos. (Artículos 42 a 44 LRJPA según nueva redacción efectuada por Ley 4/1999 de 13 de enero y 229.7 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

1.74. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

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

1.75. Licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:
 - a) De parcelación.
 - b) De obras.
 - c) De ocupación y funcionamiento.
 - d) De actividades e instalaciones.

1.76. Licencias de parcelación.

1. Está sujeto a previa licencia municipal toda alteración del estado parcelario que suponga parcelación urbanística, según se define en el artículo 1.07 de estas Normas. (En todo caso, todos los realizados en Suelo Urbano).
2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las presentes Normas sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas últimas son aptas para la edificación, y se ajustan a las condiciones fijadas para ellas en las Ordenanzas de la tipología de edificación de que se trate.
 - b) Planos de estado actual, a esc. 1: 500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias, con referencia, coincida o no, al parcelario oficial; y representación de las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1: 500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.
 - d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación urbanística se sustituye por los acuerdos de Aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá solicitarse simultáneamente con la tramitación de los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, aunque con su propio procedimiento y documentación separados.
4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 del TRLS 92 y concordantes del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas, en su caso. Igual procedimiento se seguirá respecto del Organismo encargado de instrumentar la Contribución Territorial Urbana, y, en consecuencia, la documentación Catastral.



1.77. Licencias de obras de edificación.

1. El acto de otorgamiento de licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Estado parcelario real..
 - b) Estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos de la Unidad, Homogénea o de Ejecución, de que se trate.
 - c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieren licencia por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrán obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
 - d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
 - e) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan General y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.
 - f) Relación del edificio con el entorno, justificando el cumplimiento de las servidumbres de luces y vistas y retranqueos.
 - g) Justificación de disponer de gestor de residuos autorizado para el traslado de escombros a vertedero.
3. En los proyectos de edificación se incluirán las obras de urbanización precisas para su adecuación urbanística y funcional. En ellas se incluye desde la terminación de todas las pavimentaciones y servicios que se precisen en su entorno, hasta la reparación de los propios daños o modificaciones, provisionales o definitivos, que deban acompañar a las obras. Se entiende en todo lo aquí señalado que se trata de deficiencias infraestructurales locales, que permiten la complementación del acto de edificar aisladamente, tal como tipifica en el art. 2.24. del Título II, en desarrollo de los artículos 114 y 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y no de urbanización general, que debe resolverse por medio de Proyecto de Urbanización.

1.78. Obras menores.

1. Tendrán consideración de obras menores las que establece el art. 228 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril); que, por su escasa transcendencia arquitectónica o urbanística, pueden ser autorizadas mediante trámite abreviado, con independencia de que precisen o no de alguna intervención técnica.
2. El trámite seguido para las obras menores comprenderá: solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado, informe de la Oficina Técnica, liquidación de Derechos Municipales, Resoluciones del Alcalde.
3. El Ayuntamiento hará pública una relación de actuaciones que tengan la consideración de obras menores, con el fin de orientar de modo general a los interesados.

1.79. Caducidad de las licencias de obras. **(CRITERIO INTERPRETATIVO)**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia del interesado, si no se utilizan dentro del plazo para su inicio, o para su continuación si se interrumpen, que a continuación se señala, con sus correspondientes hipótesis de prórroga:



- a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo periodo de seis meses.
- b) Si una vez comenzadas, quedaran interrumpidas las obras durante un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de hasta seis en total, por una sola vez y por causa justificada.
- c) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento que se derive de los artículos 42 a 44 de la LRJPA o lo exigido por la nueva redacción formulada por Ley 4/1999 de 13 de enero.

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

1.80. Transmisión de licencias de obras y modificaciones.

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
2. Conforme a lo previsto en el artículo 1.13., requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, o los cambios sustanciales entre el proyecto básico y el de ejecución.

1.81. Anulación y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley deberán ser revisadas en los términos fijados por la citada legislación, tanto nacional como autonómica.
Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen. Todo ello sin perjuicio de que aquellos que constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave deberán adoptarse las medidas del artículo 242 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y las medidas ejecutoras que procedan.

1.82. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 32 del Reglamento de disciplina urbanística y 238, 240 y 241 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

1.83. Licencias de ocupación o apertura.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. Están sujetas a licencia de ocupación.
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificación sustancial en la intensidad de dichos usos.



- b) La puesta en uso y apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
 - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
 - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección facultativa.
 - b) Cédula de habitabilidad en caso de uso residencial o acreditación de la calificación definitiva si se trata de viviendas sujetas a algún régimen de protección.
 - c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otros Órganos de la Administración competentes en cuestiones sectoriales.
 - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización vinculadas, en su caso, con la edificación.
 - e) Ejecución del cierre de la parcela, en los casos en que no lo forme la propia edificación; y formalización de la cesión del espacio exterior a la alineación o cierre, si se produce recorte de la parcela por esa causa.
 4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el anterior artículo 1.70.
 5. Estará sujeta a la previa obtención de licencia la apertura de establecimientos industriales y mercantiles y la ampliación de los mismos.

En los supuestos en que el uso solicitado esté sometido a las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, el procedimiento para su concesión y el plazo de resolución del expediente será el establecido en el citado Reglamento y en la Instrucción para su aplicación de 15.03.1063. En este caso, con la solicitud, deberá acompañarse, además del proyecto técnico y la dirección de obra, la relación de colindantes.

Cuando la actividad se considere inocua, el procedimiento de concesión será el señalado en el art. 1.70, debiendo acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:

 - certificado técnico colegiado de final de obras del edificio o local, o copia de la apertura anterior del local, o certificado técnico colegiado de seguridad e higiene.
 - Plano de situación del edificio o local y plano de planta y sección.

Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1.84. Objeto y efectos.

1. Mediante las Ordenes de Ejecución y Suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las Ordenes de Ejecución y Suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por Infracción Urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.



3. El incumplimiento de las Ordenes de Suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad.

Información urbanística.

1.85. Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.
2. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.
3. Los actos de publicidad formal de los efectos concretos del planeamiento sobre bienes y terrenos se tipifican como consulta urbanística, cédula urbanística e información urbanística sobre la enajenación de terrenos, conforme al Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

Divisiones urbanísticas del suelo.

1.86. Clasificación del suelo.

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General divide el suelo de la totalidad del Concejo de Siero con arreglo a los siguientes criterios:

1. Clasificación del Suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan General para las distintas áreas, se distinguen:

- a) El Suelo No Urbanizable es aquel que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 6/1998 de 13 de abril y el artículo 115 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). El régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable se recoge en Título IV de este Plan General.
- b) El Suelo Urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan General a ser soporte del crecimiento urbano previsto. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico, por medio de la ejecución de la obra urbanizadora señalada en este Plan General y el cumplimiento de sus obligaciones por los propietarios. El Suelo Urbanizable se diversifica en este Plan General en enclavado y extensivo, según se sitúe ligado al desarrollo continuo de un núcleo urbano existente, o dé lugar a unidades de asentamiento potencialmente discontinuas. Su régimen jurídico figura en el Título III de este Plan General.
- c) El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas hasta la fecha por el desenvolvimiento de los Núcleos de Población más importantes del Concejo; y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición de núcleo en el futuro. El Suelo Urbano se diversifica en Consolidado y No Consolidado. Se regula específicamente en Título II de este Plan General.
- d) Se introduce en este Plan General una figura evolucionada desde el núcleo rural, que adquiere régimen urbano y que se remite a las normas de Suelo Urbano establecidas en los



artículos 2.127.4 y 2.128.6.

1.87. Calificación del Suelo.

1. Mediante la Calificación, el Plan General determina la asignación zonal (zonificación) de los usos e intensidades urbanísticas, en todas las Clases de Suelo, si bien con diferente grado de concreción en cada una de ellas. Se denomina tipología en este Plan General a cada una de las caracterizaciones de calificación diferenciadas que se utilizan para sintetizar los contenidos de la ordenación.
2. La pormenorización de los usos en las áreas de Suelo Urbanizable, es función propia del planeamiento parcial, salvo en aspectos concretos para los que se fijan directrices desde este Plan General.
3. En el Suelo No Urbanizable, se realiza de forma general según las determinaciones del Cap. II del Título IV de este Plan General.
4. La calificación del Suelo por zonas se formula en el Suelo Urbano directamente desde este Plan General, según lo establecido en el artículo 59 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), para el planeamiento de ámbito municipal.
5. En cada una de las zonas, o tipologías, el señalamiento de usos es excluyente, es decir, solamente pueden realizarse los que las Ordenanzas establecen.
6. Según la naturaleza del agente que los desempeña, los usos pueden ser públicos, colectivos y privados. Se consideran públicos los usos que desarrollan fines de esa naturaleza, al servicio de toda la comunidad. Se consideran usos privados los que se limitan a las personas vinculadas con la propiedad de que se trate. Se consideran usos colectivos los de carácter privado, detentados por un grupo restringido pero variable de personas con relaciones convenidas.
7. Los diferentes usos y las relaciones que deban guardar entre sí se regulan para el Suelo Urbano con carácter general en la Ordenanza III (Título II) y en la Norma Segunda del Título IV para el Suelo No Urbanizable. El Suelo Urbanizable se remite en este aspecto a la tipificación realizada para el Suelo Urbano.

Sección VII.-Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

1.88. Situaciones fuera de ordenación.

1. En todo el ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas, y para los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a su promulgación, la calificación de fuera de ordenación se aplica únicamente para los casos en que la existencia de las edificaciones o actividades suponga un obstáculo de cierta importancia para la ejecución del planeamiento vigente. Fuera de estas circunstancias, no se considerará como disconformidad con el Plan General, a los efectos del art. 107 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) la simple falta de ajuste a las determinaciones que este Plan General establece para las obras de nueva planta.
2. Las circunstancias que efectivamente motivan la calificación de fuera de ordenación para los edificios, son las siguientes:
 - Afectación por zonificaciones de espacio libre o instalaciones de interés público.
 - Afectación por apertura de nuevo trazado vial, incompatible con la edificación de que se trate.
 - Afectación por alineación de fachada para ampliación de calles existentes, si el edificio sobresale de la alineación en más de un 15 % del ancho total proyectado para la calle;



exceptuando los casos en que el edificio sobresalga menos de 0'5 m., en cuyo caso no estará fuera de ordenación con independencia del ancho de la calle; y aquellos en que sobresalga más de un metro, en cuyo caso siempre estará fuera de ordenación, también independientemente del ancho de calle proyectado.

- Que las edificaciones imposibiliten la realización de otras nuevas acordes con el Plan, en terrenos ajenos a aquellos en que se sitúen (caso de edificación conjunta de varias parcelas, impuesta en el proceso de planeamiento o en el de reparcelación); o sobre los mismos si estos resultaran, en procesos reparcelatorios, asignados parcialmente a titulares distintos de los iniciales. En este último caso la calificación como fuera de ordenación aparecerá como consecuencia de los procesos de reparcelación o ejecución; y solo se adoptará dicha calificación para acompañar a las restantes medidas que garanticen la desaparición del inmueble, no utilizándose, en cambio, como mera vinculación pasiva.
 - Que alberguen o constituyan usos cuya repercusión ambiental rebase gravemente de la admitida, en perjuicio de los usos instalados de acuerdo con las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
3. No serán, en cambio, motivo de la calificación de fuera de ordenación las siguientes circunstancias:
- No cumplir con Normas u Ordenanzas de nueva planta, relativas a alturas totales o interiores, condiciones higiénicas, retranqueos a linderos, volumen máximo; ni a cualquier otra de la misma índole y cuyo objetivo sea la regulación de las nuevas construcciones.
4. En el aspecto concreto de usos, la calificación como fuera de ordenación puede ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Para el primer caso, debe diferenciarse el hecho de que un uso no pueda autorizarse para instalaciones nuevas y el que el mismo quede fuera de ordenación; esta última declaración tiene que ser expresa, y no basta, por lo tanto, que un uso no se encuentre entre los permitidos en instalaciones nuevas para que queden fuera de ordenación las instalaciones existentes en ese tipo. Se podrá autorizar la utilización provisional de los edificios preexistentes que estén fuera de ordenación para instalar en ellos oficinas y similares y para desarrollar actividades comerciales inocuas, sujeta a las determinaciones de la Normativa General.
5. Cuando el uso de una instalación concreta se declare fuera de ordenación, se establecerán plazos razonables que permitan su extinción o desaparición con la previsión de tiempo suficiente para trasladarlo o sustituirlo.

1.89. Grados de afectación.

1. Se establecen dos situaciones diferentes dentro de la de fuera de ordenación:
 - Absoluta, cuando el planeamiento establece la desaparición del elemento inmueble de que se trate como parte de la ejecución del proceso urbanizador.
 - Pasiva, cuando se relega la desaparición del elemento a su sustitución por otro de nueva planta que sí se ajuste al planeamiento.
2. En la situación denominada absoluta, los elementos deben ser señalados expresamente, y en los documentos de gestión se han de prever las medidas necesarias para llegar a la desaparición del elemento de que se trate, evaluando las consecuencias de su destrucción. Entretanto, quedan sometidas a las condiciones fijadas en el art. 107 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
3. En la situación denominada pasiva no es preciso hacer previsión de plazos ni de indemnizaciones por la desaparición del elemento de que se trate, que, simplemente, queda en la situación de congelación configurada por el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), que estimula su desaparición sin determinarla. La aplicación del artículo anterior da lugar por sí misma a la calificación de fuera de ordenación de los elementos situados en las condiciones que allí se señalan.



4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General o en los que puedan incluirse en su desarrollo.



TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO

Contenido.	8
ORDENANZA I.- RÉGIMEN DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y USOS.	8
Sección I.- Introducción.	8
2.01. Modalidades.	8
2.02. Contenido:	8
2.03. Unidades Homogéneas (UH).	9
2.04. Asignación y aprovechamientos en Suelo Urbanos Consolidado.	9
2.05. Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.	10
2.06. Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento.	11
2.07. Solar.	11
2.08. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.	12
2.09. Parcelación.	12
Sección II. Régimen de las edificaciones, instalaciones y usos	13
2.10. Fuera de Ordenación.	13
Sección III. Servidumbres	14
2.11. Generalidades.	14
2.12. Luces y vistas.	14
2.13. En patios de manzana.	14
2.14. Condiciones complementarias e instrumentación.	15
2.15. Limitaciones.	15
2.16. Servidumbre de paso.	16
ORDENANZA II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	16
Sección I - Principios generales	16
2.17. Introducción.	16
2.18. Sistemas de ejecución.	16
2.19. Definición.	17
2.20. Ámbitos a los distintos efectos de la Actuación.	17
Sección II - Determinaciones operativas	17
2.21. Repartos de cargas.	17



2.22. Operación con las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado.	18
2.23. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.	19
Sección III - Formas e incidencias de la ejecución	19
2.24. Unidades de Ejecución (UE).	19
2.25. En Suelo Urbano No Consolidado.	20
2.26. En Suelo Urbano Consolidado	20
2.27. Incidencias.	21
2.28. Aprovechamientos.	21
2.29. Costos de urbanización.	21
2.30. Asignación de los costos.	22
ORDENANZA III. CONDICIONES GENERALES DE USOS.	22
Sección I.- Introducción	22
2.31. Calificación de los distintos usos según su grado de idoneidad y regulación de los mismos.	22
2.32. Clasificación.	23
2.33. Residencial.	23
2.34. Garaje y aparcamiento.	24
2.35. Industria.	24
2.36. Locales abiertos al público.	24
2.37. Locales de trabajo.	24
2.38. Instalaciones de espacio libre o vía pública.	24
2.39. Dotaciones de equipamiento.	24
2.40. Servicios de infraestructura.	25
2.41. Relaciones entre representación gráfica y regulación.	25
2.42. Modalidades de los edificios respecto de su uso.	25
Sección II - Uso residencial.	26
2.43. Modalidades.	26
2.44. Vivienda unifamiliar.	26
2.45. Diseño y habitabilidad.	26
2.46. Situación de las viviendas.	26



2.47. Alojamientos temporales (uso hotelero).	27
2.48. Relación del uso residencial con otros.	27
2.49. Instalaciones.	28
2.50. Viviendas existentes.	28
2.51. Nuevas viviendas en edificios existentes.	28
Sección III - Uso del garaje y aparcamiento.	28
2.52. Modalidades.	28
2.53. Dotaciones de aparcamientos o garajes en los diferentes usos.	30
2.54. Dimensiones en garajes y estacionamientos.	31
2.55. Exigencia de las dotaciones obligatorias, y otros aspectos.	31
Sección IV - Interferencias entre los diversos usos y actividades	31
2.56. Usos y actividades.	31
2.57. Regulación.	32
2.58. Inocuidad.	32
ORDENANZA IV - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN.	33
Sección I - Introducción y sistemática.	33
2.59. Contenido.	33
2.60. Sistemática.	33
Sección II - Condiciones comunes	33
Aprovechamientos.	33
2.61. Aprovechamientos.	33
2.62. Medición de los aprovechamientos.	34
2.63. Aprovechamientos máximo y mínimo.	34
2.64. Tipologías de la edificación.	35
Forma y dimensiones.	35
2.65. Altura de las edificaciones.	35
2.66. Cubiertas.	36
2.67. Disposición de la planta baja.	37
2.68. Sótanos.	38
2.69. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.	38



Disposición	38
2.70. Rasantes.	38
2.71. Movimientos de tierras al interior de las parcelas.	39
2.72. Patio inglés.	39
2.73. Rampas de acceso a garajes.	39
2.74. Alineaciones.	40
2.75. Emplazamientos.	40
2.76. Retranqueos.	40
2.77. Luces rectas.	41
Locales habitables.	43
2.78. Locales habitables.	43
2.79. Condiciones de iluminación y ventilación en los locales habitables.	43
Aspectos accesorios.	44
2.80. Vuelos en fachadas.	44
2.81. Disposiciones de los vuelos.	45
2.82. Aspecto exterior de las construcciones.	46
2.83. Salientes en planta baja.	46
2.84. Rótulos de identificación comercial.	47
2.85. Carteleras publicitarias.	48
2.86. Portales.	48
2.87. Escaleras y ascensores.	48
Varios	48
2.88. Instalaciones y acondicionamiento general.	48
2.89. Protección de arbolado en zonas destinadas a espacios libres	49
Sección III - Obras de nueva planta.	49
2.90. Definición y alcance.	49
2.91. Aplicación de las diversas regulaciones.	50
2.92. Alturas.	50
2.93. Decoración de muros al descubierto.	50
2.94. Primera ocupación.	50



Sección IV - Obras de reforma.	51
Contenido General.	51
2.95. Definición y relación con las restantes regulaciones.	51
2.96. Modalidades	51
2.97. Forma de la intervención.	52
2.98. Derribos.	53
2.99. Edificaciones fuera de ordenación.	53
2.100. Aprovechamientos.	53
2.101. Alturas.	54
2.102. Cubiertas.	54
2.103. Planta baja, semisótanos y sótanos.	55
Disposición.	55
2.104. Rasantes.	55
2.105. Emplazamientos.	55
2.106. Luces rectas.	56
2.107. Iluminación y ventilación en locales habitables.	56
2.108. Vuelos en fachadas.	57
2.109. Aspecto exterior.	57
2.110. Portales, escaleras y ascensores.	57
2.111. Instalaciones y acondicionamiento general.	58
2.112. Condiciones de acceso.	58
2.113. Contenido	58
ORDENANZA V - EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO	59
2.114. Definición y tipologías.	59
2.115. Regulación de usos.	60
2.116. Alturas y aprovechamientos.	60
2.117. Cubiertas.	61
2.118. Planta baja, semisótanos y sótanos.	62
2.119. Rasantes.	62
2.120. Pasajes y soportales.	62



2.121. Alineaciones.	62
2.122. Patios de manzana.	63
2.123. Vuelos.	63
2.124. Parcela mínima.	63
2.125. Cierres de parcela y edificaciones auxiliares	64
ORDENANZA VI - EDIFICACIÓN CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE.	64
Sección I - Contenido.	64
2.126. Tipologías.	64
Sección II - Unifamiliar.	65
2.127. Definición.	65
2.128. Regulación de usos	66
2.129. Alturas y aprovechamiento.	66
2.130. Plantas bajas, semisótanos y sótanos.	67
2.131. Emplazamientos.	67
2.132. Parcela mínima.	68
2.133. Ordenación de la parcela.	69
Sección III - Baja densidad.	70
2.134. Definición.	70
2.135. Regulación de usos.	70
2.136. Aprovechamientos y alturas.	70
2.137. Cubiertas.	70
2.138. Plantas bajas, sótanos y semisótanos.	70
2.139. Emplazamientos.	71
2.140. Parcela mínima.	72
2.141. Ordenación de las parcelas.	72
ORDENANZA VII - INDUSTRIA Y COMERCIO.	72
2.142. Tipologías	72
Gran industria	73
2.143. Caracterización	73
2.144. Aprovechamientos	74



2.145. Disposición de las edificaciones	74
2.146. Parcela mínima	75
2.147. Ordenación de las parcelas	75
Mediana y Pequeña Industria	75
2.148. Caracterización.	75
2.149. Aprovechamientos.	76
2.150. Disposición de las edificaciones.	76
2.151. Parcelación.	77
2.152. Ordenación de las parcelas.	78
Comercio	78
2.153. Caracterización.	78
2.154. Condiciones diversas.	79
ORDENANZA VIII - EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.	79
2.155. Tipologías.	79
2.156. Sistemas Generales.	79
2.157. Caracterización.	80
2.158. Diversificación de las dotaciones de equipamiento.	81
2.159. Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito	81
2.160. Espacios libres y zonas deportivas.	81
2.161. Relaciones urbanas.	82
2.162. Carácter público o privado de los diferentes equipamientos y participación en el proceso de ejecución del planeamiento.	82
2.163. Relación entre equipamiento público y cargas.	83
2.164. Relación entre equipamientos privados y cargas.	83
2.165. Cambios de uso.	83
2.166. Edificabilidad.	84



TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Contenido.

1. La presente normativa se organiza en tres capítulos sucesivos, relativos a:
 - Temas de régimen y gestión.
 - Condiciones generales.
 - Condiciones de cada tipología de edificación.
2. Cuando a lo largo de los textos que siguen, se hace referencia a legislaciones o normas distintas de las presentes Ordenanzas, se entiende que la situación que aquí se configura sigue en sus variaciones a cada una de esas disposiciones, no vinculándose a versión actual, si ésta se modifica, sino adoptando, sucesivamente, los mismos cambios que aquéllas experimenten.

CAPITULO I. CONDICIONES DE RÉGIMEN Y GESTIÓN.

Se compone este Título de las Ordenanzas I y II, relativas a "Régimen de Suelo, Edificaciones y Usos", y "Gestión y Ejecución", respectivamente.

ORDENANZA I.- RÉGIMEN DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y USOS.

Sección I.- Introducción.

2.01. Modalidades.

1. De acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, la parte de Normas Urbanísticas que constituye las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, es la referente a Suelo Urbano. Esta es, por lo tanto, la clasificación de todos los terrenos a los que estas Ordenanzas se refieren, y la que da lugar a las características básicas de régimen que a continuación se desarrollan.
2. El régimen jurídico-urbanístico de los terrenos, edificaciones y usos, es el contenido de la presente Ordenanza; que agrupa separadamente cada uno de estos elementos, por ser diverso el tratamiento que reciben en la legislación urbanística y, por tanto, en las presentes Normas.

2.02. Contenido:

1. Las diferentes modalidades que la gestión urbanística debe adoptar según cuál sea el grado de realización alcanzado hasta el momento por urbanización y edificaciones, da lugar a distintas situaciones respecto del régimen de los terrenos (art. 114 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) que se agrupan en el presente Plan General en dos diferentes modalidades fundamentales:
 - Suelo Urbano Consolidado (C).
 - Suelo Urbano No Consolidado (NC).
2. Constituyen suelo Urbano Consolidado los terrenos que reúnan la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 114 del TROTUAS, así como aquellos que, careciendo de algunos de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia
3. Constituyen suelo Urbano No Consolidado los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo Urbano y que, a efectos de su consolidación se agruparán en polígonos o Unidades de



Actuación. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el Planeamiento Urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Los terrenos para los viarios o Equipamientos señalados en anteriores planeamientos se encuentran, en su mayor parte, pendientes de obtención por el Ayuntamiento.

4. Las definiciones que anteceden son extensivas, es decir, se refieren a zonas donde predomina un carácter o el otro, no siendo relevante la casuística de parcelas aisladas. Los Suelos de uno u otro tipo se diferencian en esta Norma por pertenecer a diferentes Unidades Homogéneas, en las que expresamente se establece la modalidad a que pertenecen.

2.03. Unidades Homogéneas (UH).

1. Se entiende por Unidad Homogénea el conjunto de terrenos de una misma manzana que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, la misma modalidad de régimen de suelo, y tienen atribuido por este planeamiento igual aprovechamiento. El caso general es que una Unidad Homogénea englobe varias parcelas diferentes, y no necesariamente completas, pues los trazados viarios que limitan las manzanas son por completo independientes de las divisiones parcelarias.
2. Las Unidades Homogéneas son los elementos de referencia para la determinación de la zonificación en esta Norma, y para la asignación de aprovechamientos.
3. Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento. Los aprovechamientos (entendidos como la capacidad de edificar establecida por la Norma, con independencia de la cuantía de la edificación efectivamente existente con anterioridad) no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan sólo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas. Debe entenderse, en todo caso, que las Unidades Homogéneas son los ámbitos de reparto del aprovechamiento que la Norma fija; y que la reparcelación en su interior no es necesaria en ese sentido, por ser la asignación uniforme, sino para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización.
4. Las Unidades Homogéneas son, finalmente, el procedimiento de identificación de cada uno de los fragmentos en que se divide el territorio para la aplicación del planeamiento, pues al añadirse a la designación numérica de la manzana en que se sitúan, las siglas que designan a la tipología de la edificación que la Norma impone en cada una de ellas, y la sigla NC en su caso, se produce una denominación que no se repite para dos UH diferentes (excepto contadas excepciones, que se diferencian añadiendo una letra supletoria).

2.04. Asignación y aprovechamientos en Suelo Urbanos Consolidado.

1. En Suelo Urbano Consolidado, la asignación de aprovechamiento se hace por aplicación directa de las condiciones de edificación establecidas en cada zona por la ordenanza, salvo las excepciones fijadas en el art. 2.23 de la misma.
2. Los terrenos de cesión obligatoria carecen de aprovechamiento propio salvo los supuestos del art. 2.23
3. En el suelo Urbano Consolidado, no se permiten transferencias de aprovechamientos, pero será posible absorber todo el aprovechamiento que resulta materializable en la figura geométrica definida por el planeamiento dentro del juego interpretativo permitido por la Ordenanza (vuelos, bajo cubiertas, torreones, reparcelación...).



2.05. Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.

1. En Suelo Urbano No Consolidado la asignación de aprovechamiento se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.
2. Los aprovechamientos y tipologías de edificación vienen determinados en los planos y listados, estos últimos desarrollados en el Estudio de Gestión. Los aprovechamientos que se señalan son los correspondientes a los suelos edificables netos; que, a su vez son una parte del terreno original, al que se sustrae un porcentaje, destinado a las cesiones obligatorias, y que se calcula precisamente en proporción al aprovechamiento.
3. Las cesiones que deben de aportarse en el Suelo Urbano No Consolidado, en cada uno de los núcleos urbanos, son una magnitud conocida, medida en la superposición de los planos de zonificación con el parcelario de propiedades; y la parte de ellas que corresponde a cada tipología de edificación, y a cada Unidad Homogénea, se determina en proporción a su contenido de aprovechamiento. En la proporción del terreno que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones con destino a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10 % del terreno útil edificable; pero la cesión de esa porción de la propiedad se efectúa de forma *residual*, es decir, la propiedad mantiene la parte neta que le corresponde dentro del terreno útil edificable, pero en lo que se cede es indiferente que se trate de terrenos calificados como equipamiento, viario o útil. La parte que sea útil edificable (aparte de la que constituya el 10 % destinado al Ayuntamiento) se utilizará para compensar a los propietarios de terrenos que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que, simplemente, tengan un exceso de cesión respecto del que les correspondería en su propia calificación.
4. El régimen de los terrenos de suelo urbano no consolidado se concreta, en resumen, en los siguientes extremos:
 - La zonificación determina la pertenencia de los terrenos a una tipología concreta.
 - Los listados atribuyen unos aprovechamientos netos a las Unidades Homogéneas que componen la ordenación.
 - Cada una de las tipologías de edificación da lugar, en proporción a sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones que engloban los conceptos de equipamiento, viario y 10 %, pero se concretan en una extensión global indiscriminada.
 - La cesión de esa parte determinada de la parcela original bruta da lugar, residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de una superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por sí misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas, cuyo ámbito efectivo es la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado, que se configura como polígono único a estos efectos.
 - Expresamente no se establece derecho a reparto de aprovechamiento entre las diferentes tipologías, tomándose cada Unidad Homogénea como ámbito de gestión, a los efectos de los arts. 119 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y 28.1. de la Ley 6/1998. La asignación de aprovechamiento puede ser desigual entre las distintas tipologías; siendo uniforme, sin embargo, para todos los terrenos que constituyen la misma Unidad Homogénea, y, salvo en los casos de *Casco Antiguo* y *Cerrada Perimetral*, en todos los de la misma tipología. En todo caso habrá de tenerse en cuenta lo previsto en el art. 2.22
 - Lógicamente, y de acuerdo con el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), los diferentes aprovechamientos asignados a cada Unidad Homogéneas producen distintas participaciones en el reparto de cargas, y precisamente en la misma proporción en que el aprovechamiento sea diferente.
5. En el Suelo Urbano no Consolidado, será posible absorber todo el aprovechamiento que resulte materializable con los diferentes mecanismos previstos en la Ordenanza (vuelos, bajo



cubierta, torreones...). Cabe también ese reajuste entre fragmentos de la misma parcela original si pertenecen a diferentes UH, con distinto saldo, positivo o negativo.

También será posible asociar resultados entre distintas parcelas de la misma propiedad, o con otras parcelas ajenas con las que se haga un pacto de gestión conjunta.

En los supuestos en que el Suelo Urbano No Consolidado necesite de un Suelo Urbano Consolidado para completar la figura geométrica que dé lugar a la ordenación prevista en el planeamiento, será posible incorporar el aprovechamiento al suelo que mejor resuelva, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, el desarrollo de la Manzana prevista en el Planeamiento, sin afectar a ningún otro parámetro de la Unidad Homogénea diseñada en el Estudio de Gestión. Ésta solución tendrá carácter excepcional y deberá ser debidamente justificada en la Memoria del instrumento de desarrollo del Plan General o Proyecto de Ejecución correspondiente.

2.06. Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento.

1. La asignación de aprovechamientos por el planeamiento tiene el expreso carácter de sujeta a plazo, de acuerdo con los artículos 41 de la Ley 6/1998, 205 y 206 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), lo que es relevante a efectos de consolidación de derechos frente a ulteriores cambios en el planeamiento, y de que la Administración pueda decretar la edificación forzosa del solar o la rehabilitación forzosa del inmueble.
2. En este Plan General se establecen, para el Suelo urbano, los siguientes plazos, contabilizados desde la fecha de su Aprobación Definitiva.
 - Para la ejecución de la urbanización en las zonas urbanas que carecen de ella, cuatro años. (Este plazo afecta a los derechos de los particulares solo si el sistema de actuación es el de Compensación).
 - Para la solicitud de la licencia para edificar en los actuales solares, en Suelo Urbano Consolidado, cuatro años en todos los núcleos.
 - Para la solicitud de licencia de obras, destinadas a materializar aumentos de aprovechamiento sobre terrenos ya edificados, ocho años en general, y cuatro si se trata de alcanzar los aprovechamientos o alturas mínimos *obligatorios*.
3. Como plazos subsiguientes a otras operaciones, y también con carácter general, se fijan los siguientes:
 - Edificación en zonas que ahora carecen de urbanización, cuatro años a partir de la adquisición de las condiciones de solar por cada terreno.
 - Edificación por sustitución, dos años a partir del derribo de la edificación anterior, si no se condiciona de otro modo en la licencia de derribo.
 - Para la solicitud de la licencia para la reparación o sustitución (si ésta es autorizable) de edificios en ruina no inminente, dos años a partir de su declaración como tal, si no se establece otra cosa en el expediente de declaración de ese estado (o a partir de la Aprobación Definitiva de este documento, si la declaración de ruina existe ya).
 - Las licencias de obras caducarán, mediante la oportuna declaración formal, y con audiencia del interesado, si las obras no se inician antes de un año de su concesión, o si las obras se interrumpen durante más de seis meses, salvo que en ellas se establezca expresa y razonadamente, otro plazo diferente.
4. Los plazos señalados en los puntos anteriores operan residualmente, es decir, sólo si no se producen, o se han producido ya con anterioridad señalamientos expresos en otro sentido, en la tramitación de los actos correspondientes. El Ayuntamiento podrá, además, mediante el trámite oportuno, modificar, de modo generalizado, los plazos fijados más arriba, si así lo aconsejan las circunstancias económicas generales, o las específicas del sector de la construcción.

2.07. Solar.

1. A los efectos de este Plan General y en aplicación del artículo 114.4 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo



(Decreto 1/2004 de 22 de Abril), se considerarán solares en cada una de las áreas urbanas delimitadas, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplen los requisitos de urbanización, alineaciones y rasantes que se establecen en la Ordenanza V y en los planos de ordenación.

2. Se entenderán como superficies aptas para la edificación las que, calificadas como edificables dentro de los Planes, procedan de la realización de los procesos de cesión obligatoria y reparcelación o normalización en su caso; y, por tanto, tengan resueltos todos los trámites de gestión urbanística que conducen a adecuar la delimitación y la extensión física de las propiedades al equitativo reparto de las consecuencias de planeamiento.

2.08. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.

1. Los propietarios de suelo urbano deberán hacer frente a las diferentes condiciones que se establecen en los artículos 118 y 119 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). Y tienen derecho al reparto equitativo de beneficios y cargas del planeamiento y su ejecución, sobre la base del valor urbanístico de cada uno de los terrenos. El aprovechamiento que da lugar al valor urbanístico será el que resulte mayor entre el permitido por el Plan y el que realmente esté construido, en los casos en que el Plan atribuya menor volumen que el anteriormente edificado, y en tanto esa edificación anterior perdure.
2. Las obligaciones y derechos producidos por el régimen general y el planeamiento son inherentes al suelo, y por tanto, a su propietario en cada momento; lo que no excluye la posibilidad de asunción de todos o parte de los compromisos por terceros. Pero manteniéndose, en todo caso, el suelo como garantía última de su cumplimiento. El Ayuntamiento procurará, en todo caso, y siempre que ello sea posible, resolver estos extremos con los beneficiarios del proceso productivo de la construcción, y, por lo tanto, efectuar la liquidación de los compromisos del proceso de urbanización a los promotores de las construcciones y no a los usuarios compradores, en todos los procesos de ejecución de obras de nueva planta.

2.09. Parcelación.

1. Todas las divisiones de fincas o parcelas en Suelo Urbano deben realizarse con licencia Municipal de parcelación (art. 96.2 de la Ley del Suelo y 228.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. Serán indivisibles las parcelas que se encuentren en los supuestos del artículo 189.4 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). A estos efectos, las divisiones producidas por herencias, transmisiones o separaciones de patrimonio nunca podrán por sí mismas alcanzar efectos urbanísticos, considerándose las fincas como propiedad de varios en proindiviso, en tanto no se produzca la preceptiva licencia municipal de parcelación, sin perjuicio de su régimen jurídico, civil y tributario.
3. Se considera como estado actual de la parcelación el recogido en el Catastro Urbano. Si existiera discrepancia con las escrituras de propiedad, predominará la configuración contenida en estas últimas, si se trata de fincas no procedentes de la división de otras; o si, en caso de serlo, la división se produjo antes de que los terrenos se clasificasen como urbanos. A partir de la fecha de su clasificación como suelo urbano, las únicas variaciones de la configuración de las fincas que pueden ser tenidas en cuenta son las que se hayan producido con licencia municipal de parcelación. No tendrán, por lo tanto, consideración de parcelas separadas, a efectos urbanísticos, ni siquiera las divisiones producidas en escritura pública, o inscritas en el Registro de la Propiedad, si no se ha obtenido licencia municipal (artículo 96 de la Ley del Suelo), cuando la misma sea necesaria, ni podrán



legalizarse si no cumplen las condiciones urbanísticas fijadas para cada una de las tipologías de edificación, en los aspectos parcelarios. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario Urbanístico RD 1093/1997 de 4 de Julio y Ley 13/1996 de 30 de diciembre.

4. Al conceder las licencias de parcelación, se cuidará de que las diversas parcelas no contengan diferentes proporciones de aprovechamiento salvo que por los solicitantes se efectúe renuncia expresa a cualquier solicitud posterior de reparto, para igualar los aprovechamientos entre las diferentes parcelas obtenidas. Dicha renuncia será condición expresa para la licencia de parcelación en los casos citados, debiendo hacerse constar en las escrituras de división.
5. En todo caso, las licencias de parcelación se ajustarán a lo dispuesto sobre la forma y proporciones de las parcelas mínimas, de las Ordenanzas que regulan cada una de las tipologías de edificación previstas en esta Norma.
6. La parcela mínima a efectos de parcelación no tiene porqué coincidir con la mínima exigida a efectos de edificación, pues si bien la normativa de parcelación pretende obtener edificaciones regulares sobre las parcelas resultantes, las parcelas ya configuradas de un modo diferente al exigido para parcelaciones, como resultado de procesos anteriores, no tienen porqué ser excluidas del derecho independiente a edificar; en especial en los casos, frecuentes dentro de las zonas consolidadas, en que las parcelas colindantes se encuentren edificadas, de modo permanente y su agregación mutua sea físicamente imposible. Por tanto, las ordenanzas de zona tratan separadamente también el tema de la parcela mínima a efectos de su edificación.
7. Sin embargo, siempre que existan dos o más parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas para la tipología de que se trate, las parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta en la extensión necesaria para alcanzar los mínimos exigidos para parcelación, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindiviso (con participaciones proporcionales) o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia, no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.
8. Para parcelar una finca en lotes menores deberán respetarse, igualmente, las condiciones precisas para que estos últimos sean normal y plenamente edificables, incluyéndose, por lo tanto, entre las condiciones a tener en cuenta las situaciones de los lotes resultantes respecto de patios de manzana, servidumbres de luces, cumplimiento de retranqueos y luces rectas, etc.

Sección II. Régimen de las edificaciones, instalaciones y usos

2.10. Fuera de Ordenación.

1. El alcance de este tipo de situación, y sus efectos sobre edificaciones, instalaciones y usos, vienen determinados por lo establecido en los artículos 1.88 y 1.89 del Título I.



Sección III. Servidumbres

2.11. Generalidades.

1. De acuerdo con el sentido del artículo 68 de la Ley del Suelo y dentro de los propios fines y objetivos de estas Normas, se fijan a continuación una serie de servidumbres entre distintos predios y siempre en el sentido de mejorar las condiciones higiénicas, el aspecto estético, o las condiciones de utilización de la edificación.
2. Dado que en las servidumbres que se fijan existe siempre un predio dominante y uno sirviente, siendo el primero beneficiado por la nueva servidumbre creada, vendrá éste obligado a indemnizar al segundo en la proporción que se determine por la valoración de la limitación que se le impone, de acuerdo con la legislación vigente.
3. Sea o no tramitado el proceso de materialización de la servidumbre de modo formal, su imposición está prevista como objeto de expropiación forzosa, y puede, en todo caso, ser enervada de acuerdo con los mecanismos de la legislación aplicable.

2.12. Luces y vistas.

1. Se fija servidumbre de luces y vistas con carácter general para todos los casos en que, dentro de Suelo Urbano, la aplicación de estas Normas consolida una diferente altura entre dos edificios adosados por sus linderos o medianerías; y siempre que la diferencia de alturas que realmente se produzca, a lo largo de los linderos de contacto, sea igual o superior a cuatro metros y medio. En todos estos casos, el predio dominante de la nueva servidumbre será el que queda definitivamente con altura superior, pudiendo, en consecuencia, abrir huecos de luces y vistas en los muros adosados a lindero o que miren sobre éste sin la distancia preceptiva para poder abrirlos de no disponer de la servidumbre.
2. Los nuevos huecos que se ejecuten en aplicación de esta servidumbre distarán desde la línea del umbral o alféizar hasta la de cubierta del edificio más bajo, en cualquier punto, al menos 3 metros. La servidumbre creada, no obstante, no dará derecho a utilización alguna sobre el vuelo del sirviente; lo que se garantizará instalando en los nuevos huecos rejillas o mallas que impidan asomarse o arrojar objetos sobre el predio sirviente.
3. No se precisa que todo el desarrollo de lindero mantenga el desnivel entre cubiertas exigido como mínimo, sino sólo que ese se guarde en la zona en que se abren los huecos. Y siempre que la cubierta del edificio más bajo sea definitiva en su disposición actual, y no susceptible de elevación dentro de la normativa de volumen. La aplicación efectiva de la servidumbre y, por tanto, la materialización de los huecos, solo se realizará cuando las distancias verticales exigidas existan físicamente y estén confirmadas por la normativa de volumen con carácter permanente.
4. Cuando el edificio más bajo sea susceptible de elevación o cuando se trate de solar, pero su gálibo de cubierta permitido mantenga las distancias requeridas para la creación de servidumbre a favor del más alto, la servidumbre podrá hacerse efectiva por encima de ese gálibo.
5. Estas servidumbres podrán hacerse efectivas en el edificio más alto existente, aún cuando en el supuesto de su sustitución la nueva edificación hubiera de adoptar menor altura. En tal caso, la servidumbre quedaría extinguida para el nuevo edificio; con la única excepción de que el edificio actual esté calificado como fuera de ordenación, en cuyo caso no podrá adquirir servidumbre alguna a su favor.

2.13. En patios de manzana.

1. En el caso de manzanas con tipología de edificación Cerrada Perimetral, sobre las líneas de



emplazamiento de patio de manzana, se producirá igual servidumbre y con las mismas condiciones que en el caso anterior, siempre que el edificio dominante la precise para poder abrir huecos en dirección al patio de manzana, y las edificaciones del predio sirviente ocupen zonas situadas en el patio de manzana previsto para nueva planta; ya que el edificio sirviente, aún cuando no esté fuera de ordenación, no podrá sufrir ampliaciones de su disposición actual dentro de la zona de patio de manzana prevista.

2. En este caso no será preciso que exista desnivel entre ambos edificios, sino simplemente que los muros del edificio dominante no tengan físicamente adosados muros del edificio sirviente en las zonas donde se pretenda practicar los huecos. Con la condición, en este caso, de que para los nuevos huecos se guarden, al menos, las condiciones de luces rectas exigidas en la Ordenanza IV en relación con los elementos de la edificación del predio sirviente.
3. En lo que respecta a distancias verticales se mantendrán iguales condiciones que en el caso de linderos en general.
4. Igual tipo de servidumbre queda establecida con carácter general para el caso en que el predio que ocupa la zona de patio de manzana no presente edificaciones; debiéndose guardar distancias en altura en relación con la edificación de patio de manzana que las Ordenanzas permitan.
5. En todos los casos de servidumbre creada sobre patio de manzana, se suprime la limitación obligatoria de la utilización de vuelo, establecida en el artículo anterior para los casos generales de servidumbre en lindero sin influencia de patio de manzana.

2.14. Condiciones complementarias e instrumentación.

1. En todos los casos fijados para servidumbre de luces y vistas, la materialización de los huecos de servidumbre vendrá obligatoriamente acompañada del tratamiento como fachada de todos los muros del edificio dominante que queden al descubierto en relación con las edificaciones colindantes.
2. La apertura de huecos y decoración de fachada implica expresamente la posibilidad de efectuar recrecidos o molduraciones sobre el muro (en vuelo, por tanto, sobre la propiedad sirviente) con un resalto máximo de 15 cm. Cuando se precise, podrán igualmente disponerse aleros de coronación con vuelo máximo de 50 cm. Dichos resaltos o aleros no suponen utilización del vuelo en el sentido anteriormente referido, que implicaba su utilización activa. Los nuevos aleros a realizar nunca podrán verter aguas sobre el predio sirviente.
3. La propiedad sirviente vendrá obligada, en todos los casos de apertura de huecos, a permitir el establecimiento de andamios sobre el vuelo de su propiedad para la ejecución de las obras. La propiedad dominante vendrá obligada a restituir las condiciones originales de la sirviente en caso de producir cualesquiera daños o desperfectos por causa de las obras.

2.15. Limitaciones.

1. Nunca se aplicará servidumbre de luces y vistas a favor de edificaciones adosadas a lindero cuando la presunta sirviente, en función de su tipología de ordenación, esté obligada a permanecer retranqueada y sin adosamiento alguno a la medianería o lindero; ni naturalmente, si la que no está adosada conserva posibilidad de estarlo posteriormente, ya que entonces la servidumbre se opondría a la Ordenanza. En ambos casos el edificio adosado vendrá obligado a decorar como fachada ciega el muro situado en lindero.
2. Tampoco se aplicará servidumbre de luces y vistas de las que aquí se establecen en ningún caso en que la finca potencialmente sirviente se destine a vivienda o viviendas unifamiliares, sea por zonificación o sea porque las edificaciones tengan este carácter, aún cuando la zonificación establezca otra cosa.



2.16. Servidumbre de paso.

1. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, las servidumbres de paso existentes se mantienen al aplicarse el presente planeamiento, debiendo dimensionarse en la forma establecida en las regulaciones de nueva planta cuando sean el único acceso a parcelas sin frente a calle; y pudiendo suprimirse, de todos modos, por mutuo acuerdo, si con ello no se incurre en las condiciones que tratan de evitarse en el punto siguiente.
2. Caso de existir parcelas sin frente a vía pública, mantendrán o crearán en su caso a través de otra u otras, servidumbre de paso de las condiciones que más adelante se exponen.
3. La parcela o parcelas obligadas a ceder la servidumbre serán:
 - Las que procediendo de la misma finca original por división den paso hasta la vía pública.
 - Si la interior no procede de división, aquélla o aquellas parcelas por la que se está produciendo un acceso normal, es decir, aquéllas en las que ya disfrute de servidumbre.
 - Si no cuenta con servidumbre de acceso, es decir, si el planeamiento fuera el que hubiera desprovisto de acceso a la finca interior, a través de la parcela o parcelas por la que se obtenga el camino más corto.
4. Cuando existan parcelas edificables al interior de las manzanas, sin fachada a vía pública, sus accesos para vehículos deberán tener un ancho mínimo de 4,5 metros. Se exceptúa el caso de que el acceso sirva a una sola vivienda interior, en cuyo caso podrá ser de tres metros de ancho; y también, siendo más de una vivienda, si se dispone de más de un acceso, y se separan la entrada y la salida independientemente. En este caso podrá igualmente bajarse a una anchura de tres metros para cada uno de los dos pasos.
5. Los accesos a parcelas interiores deberán contar con una altura libre (en caso de atravesar edificaciones) de 4,50 metros, con el fin de garantizar el acceso de los servicios de bomberos en caso de incendio.

ORDENANZA II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Sección I - Principios generales

2.17. Introducción.

1. Antes de entrar en los mecanismos concretos que han de utilizarse para llevar adelante la Gestión Urbanística, (los cuales, de todos modos, no serán exhaustivamente definidos en estas Normas, sino sólo en la medida en que este documento los caracteriza de modo más individualizado que el simplemente extraído de la Ley y Reglamentos), conviene fijar con claridad cuales son los principios en que la Gestión se basa, es decir, el juego de opciones seleccionado, dentro de los posibles en la legislación vigente, para aplicarse en el caso presente.

2.18. Sistemas de ejecución.

1. Como sistema de ejecución, a excepción de las actuaciones que claramente sean promovidas por un ente privado unitario y con capacidad de acción coherente, (casos que se reservan al sistema de compensación), se utilizarán con carácter general cualquiera de los sistemas previstos en la Ley 3/2002. Sin perjuicio de que pueda hacerse uso del sistema de expropiación, cuando concurren las circunstancias propias de tal modalidad, especialmente para las denominadas actuaciones integradas realizadas o propugnadas por la Administración, directamente o a través de entidades y sociedades participadas.



2.19. Definición.

1. Los beneficios del planeamiento se agrupan en dos paquetes: por un lado el derecho al aprovechamiento y por otro todos los demás (es decir, fundamentalmente los inherentes a la urbanización). Y se establece que es el aprovechamiento el que determina el nivel de participación de cada propiedad en las actuaciones colectivas que se realicen. Los restantes tipos de beneficio serán objeto de contrapartidas o repartos, cuando proceda, pero no influirán en la formación de las proporciones relativas de unas propiedades con otras para su participación en los repartos.
2. Dentro del Suelo Urbano, se fija como *ámbito de gestión*, a los efectos de los arts. 119 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y 28.1. de la Ley 6/1998, la Unidad Homogénea (art. 2.03. de estas Normas), siendo ésta la única referencia para el reparto de los aprovechamientos entre terrenos útiles, y no los Polígonos, o las Unidades de Ejecución. Al ser la asignación uniforme dentro de la Unidad Homogénea, no se precisa posterior redistribución.
3. Todos los demás beneficios se reparten en el ámbito de la Unidad de Ejecución regida por las relaciones obtenidas en el conjunto de ellas, y precisamente en proporción al aprovechamiento. Los beneficios distintos del aprovechamiento solo son objeto de reparto si se producen a costa del conjunto de los demás, o son condición necesaria para alcanzar los aprovechamientos asignados por el Planeamiento; si son sólo a costa de otros individualmente y no son necesarios para resolver el factor aprovechamiento, no hay reparto sino adquisición o indemnización.
4. Esta dualidad estaría posibilitada para el suelo consolidado por el hecho de que es posible configurar ámbitos exclusivamente relacionados con la urbanización y su culminación (artículo 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y para el no consolidado porque el criterio de reparto de los deberes lo sería en relación con el aprovechamiento de lo que se adecuaría a lo dispuesto en los artículos 117 y 119 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

2.20. Ámbitos a los distintos efectos de la Actuación.

1. En Suelo Urbano se señalan expresamente algunas Unidades de Ejecución, asociadas en el procedimiento, pero sujetas a la referencia numérica general, fijada mediante los cuadros de aprovechamiento, y los procedimientos que más adelante se describen.
2. Dentro o fuera de ellas, las actuaciones de reparto de cargas de cesión tienen como marco de referencia numérico, en Suelo Urbano Consolidado, cada núcleo urbano completo, y en Suelo Urbano No Consolidado el conjunto de suelos de este tipo, por lo que se cumpliría el criterio expresado en los artículos 148, 149 y 150 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), aún cuando se ejecuten parcela por parcela. El ámbito efectivo para la ejecución de las obras de urbanización, será la Unidad de Ejecución que se fije a esos efectos.

Sección II - Determinaciones operativas

2.21. Repartos de cargas.

1. En las actuaciones sistemáticas de materialización de las cesiones (procesos reparcelatorios conjuntos), el proceso no difiere del que se puede aplicar a cada finca separadamente; que consiste en determinar cual es la extensión de suelo neto a que las fincas brutas



originales da derecho, y ceder el resto al Ayuntamiento, conservando cada propiedad el porcentaje de suelo útil que le corresponde, y configurando los lotes útiles, sean retenidos o cedidos, de modo que se produzcan piezas edificables normales. No se produce reajuste de derechos, sino aportación proporcional, y por tanto, *reparto exacto* de las cargas de cesión.

- 2.- En las actuaciones sistemáticas de realización de obras de urbanización, los repartos de cargas dentro de cada ámbito de actuación se referirán a los valores de aprovechamiento expresados en los cuadros numéricos, tomando cada parcela el valor que corresponde al modular (m^2/m^2) de su Unidad Homogénea, multiplicado por su superficie. Ese valor es el aprovechamiento y se prescindirá, a estos fines, de cualquier otro.
3. Todas las actuaciones previstas en las presentes Normas cuyo contenido es la primera implantación de la urbanización, o su complementación en aspectos de los que hasta el momento carece (es decir, con la sola exclusión de obras de reposición de elementos ya existentes, que deban ser sustituidos por razón de desgaste o deterioro), tienen el carácter de Actuación Urbanística, incluso las que deban desarrollarse en Suelo Urbano Consolidado; como ámbito, en este último caso, donde falte completar la urbanización a los efectos del artículo 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y contarán con ámbitos proporcionados a su contenido (en general Unidades de Ejecución, las que se delimiten cuando sea preciso, y en proporción a sus fines).
4. Los cuadros de asignación de aprovechamientos, establecidos directamente a partir del planeamiento, según los criterios fijados en el punto 1 de este artículo, pasan a constituir el estatuto permanente de cada finca con vistas a los diversos tipos de actuaciones y exacciones, siempre que éstas revistan carácter colectivo o comparativo, es decir, se trate de actuaciones urbanísticas en sus distintas modalidades; y tanto si, procediendo del planeamiento, deben costearse íntegramente (artículo 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) como si, procediendo de otras formas de decisión, se costean con algún otro modo de contribución. En el Suelo Urbano Consolidado el reparto se efectuará en función del aprovechamiento materializable, según lo establecido en el art. 2.04 de estas Normas.
5. De los cuadros de aprovechamiento para el Suelo Urbano No Consolidado y de las reglas fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, en el art. 2.04, por tanto, se derivan directamente los valores de las propiedades de cara al reparto de cargas. Las actuaciones individuales de cesión, no sistemáticas, no tienen estrictamente el carácter de reparcelación, pero plasman el proceso de reparto con aún mayor generalidad. Su tramitación se asimilará a la de la reparcelación voluntaria (artículo 115, Reglamento de Gestión). No debe desconocerse, además, que la reparcelación pueda limitarse a parte de sus objetivos de acuerdo con el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

2.22. Operación con las parcelas de Suelo Urbano No Consolidado.

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el procedimiento de asignación de aprovechamientos es el señalado en la Ordenanza I, artículo 2.05.
No obstante, conforme a lo dispuesto en el art. 114.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), la transformación de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado requerirá la delimitación previa de Unidades de Actuación cuando resulte necesaria la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios, o para la resolución de problemas concretos, como los definidos en el artículo 2.25.1.
2. Los suelos íntegramente destinados, según planos, a equipamiento público o red viaria, toman como valor de aprovechamiento el valor promedio del Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo urbano en que se sitúan, reseñado en el Estudio de Gestión.
En todo caso, los propietarios de estos terrenos, o aquellos cuyos terrenos no figuren adscritos a ninguna Unidad Homogénea, podrán solicitar la delimitación de una Unidad de



Actuación que incluya los mismos, cuando la diferencia entre el valor de aprovechamiento otorgado por el Plan y el aprovechamiento de las Unidades Homogéneas a las que sirve sea inferior al 15% de este último y no existiere acuerdo voluntario para compensar la diferencia de valores, conforme a lo dispuesto en el artículo 150 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En este supuesto los aprovechamientos serán recalculados conforme a los que cada Unidad Homogénea y la/s parcela/s afectada/s tenga/n atribuidos por el Estudio de Gestión.

2.23. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.

1. La asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado se realiza del modo establecido en el artículo 2.04. de este Título.
2. Las cesiones obligatorias de suelo se organizarán del modo siguiente:
 - Pequeñas correcciones de alineación, frente a vía pública o equipamiento: no suponen, en general, Actuación Urbanística como procedimiento que afecta a diferentes propiedades, sino que se hacen efectivas individualmente, al realizar actos de edificación. Estas cesiones son gratuitas, y se computan evaluándose con el aprovechamiento del suelo útil, siempre que su proporción superficial no supere del valor promedio obtenido para el conjunto del Núcleo de población completo, y que sirve de referencia a estos efectos.
 - Cesiones que rebasen del promedio de cesión en el Polígono, tal como se expresa en el apartado anterior: se procederá de modo análogo al establecido para el Suelo Urbano No Consolidado, computándose la cesión en exceso como si se tratase de una pieza suelta destinada íntegramente a cesión; y por tanto, con derecho al aprovechamiento promedio en el núcleo urbano de que se trate, en este caso; y dentro de las determinaciones relativas genéricamente a la obligación de completar la urbanización que determina el artículo 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

Sección III - Formas e incidencias de la ejecución

2.24. Unidades de Ejecución (UE).

1. Con base en lo establecido respecto de aprovechamientos, repartos y cesiones, la ejecución del planeamiento puede descomponerse sin merma de la racionalidad del proceso en piezas menores, lo que, en este caso, parece que puede ser el modo de actuación más demandado. En consecuencia se prevén dos formas de ejecución:
 - Se establece la posibilidad de formular Unidades de Ejecución para fines separados: o solo para la formalización del reparto de cargas, llegando al extremo de referirse a parcelas individuales, o a los solos efectos de realizar la urbanización, actuando en ese caso de modo convencional, afectando al conjunto que materialmente se precise. En el Suelo Urbano Consolidado no se precisa del primer tipo, pero si puede ser conveniente el segundo, en los casos en que la urbanización que debe realizarse afecte necesariamente a varias propiedades, que deban intervenir en el proceso, y tal como posibilita el artículo 14.1 de la Ley 6/1998.
2. En el primero de los tipos descritos en el punto anterior, en los casos más favorables podrá independizarse la ejecución hasta el nivel de parcela; y, en todo caso, se puede ayudar por medio de esquemas, o Estudios de Detalle, que faciliten los intercambios conducentes a la obtención de las parcelas netas útiles.
3. En cualquiera de los tipos de determinación de la Unidad de Ejecución que se han descrito en el punto 1, no se fijan más condiciones para la delimitación de la Unidad de Ejecución que las funcionales, es decir, que los fines que se persiguen se cumplan de un modo



efectivo, agrupando cesiones de modo utilizable en el primer tipo, y enlazando la urbanización con zonas en las que ya sea continua en el segundo.

- 4.- El aprovechamiento urbanístico, el coste de adquisición y urbanización que generan los terrenos de viario que figuren dentro de una Unidad de Ejecución delimitada, se reparte entre los propietarios de las Unidades Homogéneas beneficiadas proporcionalmente a su participación.
5. El desarrollo de las determinaciones del Planeamiento mediante Polígonos y Unidades de Ejecución se sujetará a los requisitos y procedimiento establecidos en los art. 150 y 151 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

2.25. En Suelo Urbano No Consolidado.

1. La ejecución por Unidades complejas, y simultáneamente a los dos fines descritos en el artículo anterior, puede ser adoptada por el Ayuntamiento con objeto de imprimir a las actuaciones el orden más conveniente conforme a sus previsiones y la evolución del proceso general. Aparte de los casos que se señalan expresamente en estas Normas, que responden a criterios de continuidad y coherencia, sobre todo en antiguos convenios urbanísticos aún no concluidos, pueden servir para *animar* el proceso, resolviendo infraestructuras de conjunto, o problemas análogos que escapan a la capacidad de promoción de los agentes privados aisladamente.
2. En todo el Suelo Urbano No Consolidado se precisa la realización de los repartos de cesiones, por lo que la actuación sobre una sola parcela también implica *ejecución*; y también cuando falta la urbanización, por no estar completa en el entorno individual de la parcela, o en su área inmediata, de modo que se deba considerar implicada. El límite entre este sistema y el anterior desaparece si consideramos la parcela como Unidad de Ejecución, en este caso.
3. Conviene que las propiedades incluidas en cada actuación liquiden la totalidad de sus compromisos, lo que como regla general conduce a que cesiones o aportaciones a los costos de urbanización no "cierren". El Ayuntamiento actuará en ambos aspectos como bolsa, es decir, acogerá las cesiones o pagos que resulten anticipados y financiará, con cargo a los contribuyentes, los posibles desfases por anticipación de los gastos sobre sus liquidaciones. Los desajustes motivados por la realización parcial son inherentes al sistema, que, sin embargo, mantiene su referencia al conjunto del Suelo Urbano No Consolidado del mismo núcleo como marco efectivo del reparto de cargas, y elemento coordinador y garantía de racionalidad general. Es decir, que a estos efectos existirá un polígono amplio relativo a todo el suelo urbano no consolidado de cada núcleo, sin perjuicio del eventual posterior desglose en unidades de acuerdo con el artículo 151 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
4. Los suelos urbanos No Consolidados incluidos en el ámbito de influencia del Plan Territorial Especial definido en el artículo 3.03.3 (zona de Paredes) estarán sujetos a las limitaciones y al trámite de coordinación interadministrativa previsto en dicho artículo.

2.26. En Suelo Urbano Consolidado

1. Dentro del Suelo Urbano Consolidado, la concesión de licencias aisladas de edificación debe dar lugar, igualmente, a la liquidación de los compromisos de cesión y urbanización de la propiedad de que se trate, supuesto que existan para ella compromisos pendientes, conforme a la mecánica descrita en los artículos anteriores. La propiedad de que se trate liquidará la totalidad de sus compromisos, y el Ayuntamiento actuará como bolsa compensatoria, en su caso, en la forma fijada anteriormente, teniendo en cuenta los criterios del artículo 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).



2. Si se actúa aisladamente, y no se produce cesión o urbanización, no hay compromisos; y si cesión y urbanización están en adecuada proporción al aprovechamiento, se liquidan directamente. Si se precisa delimitar Unidad de Ejecución, en Suelo Urbano Consolidado, las diferencias entre las cesiones que se efectúan, y las que corresponderían por valor medio, si las hay, se liquidarán del modo señalado en el art. 2.23.
3. Cuando se edifica en una parcela, la urbanización en sus aledaños inmediatos debe quedar completada en todo caso; lo que se ejecutará por el que construye, si el Ayuntamiento lo autoriza u obliga. Si el Ayuntamiento está ejecutando la urbanización de modo sistemático y programado, el que edifica se limitará a costear su parte correspondiente.

2.27. Incidencias.

1. Todas las propiedades cotizarán de acuerdo, al menos, con la totalidad del aprovechamiento que la Norma les asigna, independientemente de que utilicen cuantías menores, salvo que medie la imposibilidad de hacer efectivo parte del aprovechamiento, sea por razón de servidumbres o irregularidades, por cumplimiento de la normativa de emplazamiento, o por limitaciones surgidas por causa de la catalogación de elementos de interés cultural en la finca. En estas últimas hipótesis, las propiedades con limitaciones podrán optar por acudir a la reparcelación (con traslado de aprovechamientos dentro de la propia Unidad Homogénea y de los demás aspectos en ámbito no inferior a la manzana), lo que dará lugar a la modificación de su coeficiente de reparto y a la consiguiente reducción de todas las cargas.
2. Las edificaciones anteriores que presenten mayor aprovechamiento que el ahora asignado por el Plan, cotizarán por su mayor aprovechamiento actual. Esta circunstancia dará lugar al reajuste de los coeficientes de participación de las diferentes parcelas, ajustándose los cálculos al mayor de los aprovechamientos en presencia, sea el permitido o el efectivo.
3. La liquidación de los compromisos urbanísticos se producirá, aparte de los casos de ejecución sistemática, cuando se realicen obras de edificación, de importancia igual o superior a la reestructuración, si se trata de reformas, o en todo caso en las de nueva planta.
4. Los terrenos dotacionales en suelo Urbano No Consolidado que el Plan General señala como públicos, y que aún no estén en poder de la Administración, se obtendrán mediante intercambio con los aprovechamientos de las Unidades Homogéneas excedentarias que se vayan desarrollando. Asimismo, se establece expresamente la posibilidad de utilizar, para la adquisición de los nuevos terrenos dotacionales, el procedimiento de ocupación directa definido y desarrollado en el art. 203 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). Los aprovechamientos a hacer efectivos en contrapartida se calculan según lo previsto en el artículo 2.22. de estas Ordenanzas.

2.28. Aprovechamientos.

1. Los aprovechamientos, definidos en el artículo 2.61. de este Título como la medida de la capacidad de edificar en las parcelas útiles privadas, se utilizan con ese mismo sentido y dimensión a efectos de la gestión urbanística, ya que la simplicidad y relativamente reducida escala de los Núcleos de Población a los que este Plan General afecta, no aconseja acudir al uso de factores de homogeneización distintos de la unidad.

2.29. Costos de urbanización.

1. Son costos de urbanización los definidos en el artículo 158 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). El concepto de costos del proyecto de reparcelación debe entenderse aquí referido a la gestión precisa para realizar el reparto de cargas y beneficios, aunque no adopte la forma expresa de reparcelación, pues ambos términos son



equivalentes en la legislación urbanística vigente. No obstante, no se cargará por este concepto cantidad mayor de la que se obtendría por la realización del proyecto de reparcelación.

2. Las indemnizaciones por destrucción de inmuebles, plantaciones u otros bienes, obligados por la ejecución de la urbanización, en actuaciones realizadas por Cooperación o Compensación, no revisten el carácter de expropiación, sino que son operaciones de reparto de cargas dentro del Sistema de Actuación correspondiente. Tal como se ha establecido ya en la Ordenanza I, las cargas y beneficios correspondientes a este concepto deben ser objeto de una cuenta de liquidación, separada o conjunta con la del coste de las obras y los restantes conceptos de la urbanización; pero no influyen en las proporciones generales del reparto, las cuales se toman tan sólo del aprovechamiento. Los titulares de esas indemnizaciones simplemente serán compensados en metálico, sin que ello afecte a su participación en el resto de los repartos.

3. En el Sistema de Cooperación, se tratará de girar directamente sus partidas correspondientes a las compañías concesionarias de servicios (energía eléctrica, teléfono, y, en su caso, gas ciudad) dado que tanto ellas como los propietarios del suelo tienen en este Sistema una participación pasiva, limitada al pago de sus correspondientes aportaciones. La solución óptima es, en todo caso, la realización de sus propias instalaciones por parte de cada una de esas compañías, coordinándose con las restantes obras de urbanización, de modo que no las interfieran, dificulten, retrasen o deterioren, y ese es el objetivo que debe tratar de obtenerse.

2.30. Asignación de los costos.

1. Cuando se proceda en la forma que se ha tipificado como caso 1 en el art. 2.25.1, el costo de la obra a realizar podrá repartirse entre varias parcelas inmediatas, si resulta desproporcionada con el aprovechamiento de la que está en proceso de edificación; o realizarse las obras de forma independiente, si su envergadura es adecuada.

2. La asignación de los costos de urbanización se hará de acuerdo con el cuadro de reparto del ámbito afectado. A efectos contables debe incluirse también el costo de la parte de urbanización que esté ya realizada, de modo que el módulo de repercusión englobe el costo de la urbanización completa, y se pueda aplicar de modo diferencial a las distintas propiedades, según que hayan afrontado ya con anterioridad mayor, menor, o nula cuantía de las correspondientes infraestructuras. La suma de aportaciones reales y contables (descuentos) debe coincidir con el costo total a precios actualizados de la urbanización completa.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES

Se compone este Título de las Ordenanzas III y IV relativas a "Condiciones Generales de Uso y Protección del Medio Urbano".

ORDENANZA III. CONDICIONES GENERALES DE USOS.

Sección I.- Introducción

2.31. Calificación de los distintos usos según su grado de idoneidad y regulación de los mismos.

1. En función de su idoneidad o no para un determinado emplazamiento, de su grado de compatibilidad con otros usos y de la clasificación que el suelo posee en dicho



emplazamiento, los usos pueden ser: obligatorios, dominantes o principales, complementarios, compatibles y prohibidos.

- a) *Usos obligatorios*: Son aquellos a los que está forzosamente destinada una determinada área del terreno sin que se admita su sustitución en la misma por otro.
 - b) *Usos principales, dominantes o predominantes*: Son aquellos propuestos como de implantación dominante en una zona o sector de suelo.
 - c) *Usos complementarios*: Son aquellos que por términos de pura conveniencia o por exigencias de la legislación urbanística tienen que existir en una determinada proporción en función del uso dominante.
 - d) *Usos compatibles*: Son aquellos que, sin que exista una explícita necesidad para su implantación, pueden no obstante convivir con el uso principal.
 - e) *Usos prohibidos*: Son aquellos que por su incompatibilidad con el uso dominante o cualquier otra causa deben quedar excluidos de un área determinada.
2. El tipo de usos admisibles en cada zona está, en general, vinculado a la tipología de la edificación.
 3. Como consecuencia de lo anterior, hay usos que se caracterizan por aparecer mezclados dentro de las tramas urbanas normales, y que no aparecen individualizados en la zonificación. Otros suelen aparecer aislados, constituyendo zona propia, como tipología única, excluyente. Entonces se reflejan en planos de zonificación, y tienen su desarrollo normativo en las Ordenanzas de Zona (capítulo III). Los que, en cambio, no precisan de un señalamiento específico en planos para su ubicación, sino que se sitúan indiferentemente dentro de las zonas en que están permitidos, se regulan dentro de la presente Ordenanza y las regulaciones sectoriales que la acompañan.
 4. La regulación de las actividades, en lo que respecta a su condición de nocivas, molestas, insalubres o peligrosas, o a producir contaminación atmosférica, debe tomarse, en todos los aspectos que aquí no se desarrollan, de las Leyes y Reglamentos vigentes sobre la materia, tal como se señala en la Sección IV.

2.32. Clasificación.

1. Los usos posibles se encuadran dentro de los siguientes tipos:
 1. Residencial.
 2. Garaje y aparcamiento.
 3. Industrial.
 4. Locales abiertos al público.
 5. Locales de trabajo.
 6. Instalaciones de espacio libre o vía pública.
 7. Dotaciones colectivas de equipamiento.
 8. Servicios de infraestructura.
2. Los usos 1 y 2 se presentan dentro de una serie de tipologías de edificación diferentes, por lo que sus condiciones se desarrollan en esta Ordenanza mediante su propia Sección. Los usos 4 y 5 tienen su propia Ordenanza de Zona, pero también se encuentran entremezclados en diversas tipologías de edificación, correspondiendo, respectivamente, a los conceptos comunes de comercio y oficina. La Sección IV de esta Ordenanza se ocupa de sus condiciones básicas, en tanto que *actividades*.

2.33. Residencial.

1. Dentro del uso residencial, se distinguen las modalidades de alojamiento temporal, es decir, hotelero, y la vivienda. En los alojamientos temporales los módulos de residencia (sean habitaciones, apartamentos o bungalows) no son autosuficientes, por no contar con los servicios mínimos de vivienda, y ser una instalación separada la que reúne los servicios que faltan en todos los módulos (cocinas, zonas de estar, etc). En la vivienda, en cambio, cada



módulo residencial es independiente y completo, según el programa que más adelante se fija.

2.34. Garaje y aparcamiento.

1. Como garaje y aparcamiento se entienden y consideran los locales o espacios de estacionamiento o almacenamiento de vehículos, pero nunca los destinados a taller de reparación. Cuando el almacenamiento se efectúa con destino a la venta en el mismo local, éste se considerará como local comercial y no como garaje.

2.35. Industria.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de productos, a partir de materias primas obtenidas en otro proceso distinto, así como su preparación para posteriores operaciones, incluso envasado, transporte y distribución, lo que implica la variante de almacenaje de los mismos productos, complementaria o independientemente. En este último tipo se admiten excepcionalmente los desguaces, siempre que se produzca el almacenaje dentro de edificación, y que su higiene y aspecto sean acordes con las restantes instalaciones de otros usos.
2. Se definen como artesanía las actividades de tipo industrial en las que se produce manipulación intensiva de productos de tamaño reducido. Los locales de artesanía se encuadran dentro de los abiertos al público o en los de trabajo, según en cual de ellos se produzca mejor ajuste para la actividad concreta de que se trate. El conjunto de la instalación no debe rebasar de las siguientes dimensiones:
 - Superficie para almacenaje y elaboración no mayor de 200 m²; pudiendo contar, además, con una superficie adicional de 50 m² destinada a la venta.
 Las actividades consideradas como artesanía se benefician de la flexibilidad prevista, a efectos de calificación y correcciones, de lo establecido en el artículo 9.2 de la Instrucción de Actividades.

2.36. Locales abiertos al público.

1. En locales abiertos al público se conceptúa una amplia variedad de utilidades que conllevan un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.

2.37. Locales de trabajo.

1. Como locales de trabajo se clasifican aquellos locales donde tiene mayor importancia la elaboración de servicios o productos, sin llegar al nivel industrial, que la presencia de público, que, aún realizando visitas por razón de trabajo, servicio o comercio, no constituye la actividad principal. Los despachos profesionales independientes de la vivienda del titular se encuadran en este grupo, con independencia del volumen de su clientela.

2.38. Instalaciones de espacio libre o vía pública

1. Este tipo de actividades, de carácter temporal y, en todo caso, precario, y desarrolladas con frecuencia en régimen de concesión administrativa, deben ser objeto de regulación dentro de la normativa municipal, pero no en esta documentación, por constituir tema en el que los aspectos de concesión administrativa y fiscalidad adquieren incluso más relieve que los de forma y uso.

2.39. Dotaciones de equipamiento.

1. Ampliamente desarrolladas y diversificadas en la Ordenanza separada de ese título. Se agrupan en este tipo de uso, todos los que de suyo no constituyen actividades de naturaleza



lucrativa, sino de servicio a la población residente, aún cuando en algún caso se ejerzan con contraprestación lucrativa. Según la naturaleza de sus fines o el tipo de agente que las desarrolla, las dotaciones colectivas de equipamiento podrán presentarse en las modalidades de públicas o privadas.

2.40. Servicios de infraestructura.

1. Como servicios de infraestructura se consideran todos los relativos a ésta; si bien, sus instalaciones de oficinas o comerciales se incluirán en los tipos 4 y 5 del artículo 2.32., y no en el de este apartado.
2. Se incluyen en este epígrafe de usos las estaciones de servicio para el aprovisionamiento de los vehículos. En Suelo No Urbanizable se tipifican como instalaciones al servicio de las carreteras (art. 4.60); mientras que en Suelo Urbano su nueva instalación solo se admite en las zonas denominadas Industrial y Comercial, y acompañándose de las oportunas medidas correctoras, por su carácter peligroso.

2.41. Relaciones entre representación gráfica y regulación.

1. Los usos del tipo 3, artículo 2.32., deben situarse siempre en lugares reservados para ellos en la zonificación; los de los tipos 7 y 8 también se representarán en planos de zonificación para su emplazamiento, pero en alguna medida, se situarán también dentro de la trama mezclada de uso general (caso, por ejemplo, de pequeñas instalaciones y oficinas situadas en pisos).
2. Los de los tipos 7 y 8, artículo 2.32., que no se recojan en los planos de zonificación de estas Normas, sea en este momento, o posteriormente por calificación específica, funcionarán de acuerdo con las regulaciones de los tipos 4, 5 ó 6 (ó 3 en su caso) y no con las propias de sus tipos respectivos.
3. Los restantes tipos de uso se asientan libremente por toda la trama urbana, salvo que existieran interferencias con las regulaciones de actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres o contaminantes atmosféricas, lo que podría igualmente dar lugar a limitaciones en el emplazamiento, por razones de incompatibilidad, etc.
4. Excepto en las zonas calificadas como industriales o comerciales, todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.

2.42. Modalidades de los edificios respecto de su uso.

1. Los edificios, por razón de su uso, pueden ser exclusivos o colectivos. Se entiende por edificios exclusivos los que se destinan a un sólo local de utilización conjunta por el mismo titular, independientemente de que conste de una o varias plantas, o de que la utilización que de él se haga incluya varios usos diferentes, siempre que no se realicen independientemente, sino con comunicación entre todos ellos. Por edificios colectivos se entienden los demás, es decir, aquéllos en los que se sitúan distintos locales independientes entre sí y con diferentes titulares, aún cuando los usos de todos ellos pertenezcan al mismo tipo según la clasificación de estas Ordenanzas.
2. A los efectos de la clasificación que se establece en este artículo, se entiende por edificio la parte de construcción que se separa de otras por planos verticales desde el terreno a la cubierta, aunque compartan los muros de separación o elementos estructurales con otra parte de la construcción realizada simultáneamente; y que cuentan con su propio acceso independiente. La consideración de edificio independiente no se altera si el plano de separación se interrumpe a nivel de sótano o de espacio bajo cubierta, para compartir elementos comunes con el resto de la construcción.



Sección II - Uso residencial.

2.43. Modalidades.

1. El uso residencial y su alcance se definen en el artículo 2.33. de esta Ordenanza. Se diferencian dos modalidades, la vivienda y los alojamientos temporales (usos hoteleros). En vivienda, se diferencian dos variantes:
 - Unifamiliar.
 - En edificios colectivos o bloques.

2.44. Vivienda unifamiliar.

1. La vivienda unifamiliar es la que se sitúa en edificio exclusivo tal como éste se ha definido en el anterior artículo 2.42.

2.45. Diseño y habitabilidad.

1. Los aspectos internos de diseño y habitabilidad de los edificios destinados a viviendas se rigen por las Normas de Diseño del Principado de Asturias, cuya versión actual es la contenida en el Decreto 39/98, de 25 de junio, del Principado de Asturias. Estos temas quedan definitivamente ligados a las Disposiciones Regionales, siguiéndolas en sus posibles modificaciones posteriores sin necesidad de producir modificación alguna en el presente documento.
2. Los conceptos de retranqueos y retiros, que se manejan en las citadas Normas de Diseño, se refieren a la configuración de fachada, y no coinciden con los conceptos de igual nombre utilizados en este Plan General como factores determinantes del emplazamiento de los edificios, desde el punto de vista urbanístico. Se entiende que las denominaciones de las Normas de Diseño se circunscriben a su propia aplicación concreta, mientras que en el resto de aspectos se utilizan en el sentido definido en estas Normas.
3. En lo que se refiere a las luces rectas, el concepto coincide plenamente entre las Normas de Diseño y las presentes (y el Código Civil); pero las de Diseño las utilizan y regulan para dimensionar precisamente los patios, mientras que este Plan General establece su propio juego dimensional, al objeto de ordenar urbanísticamente la disposición de las edificaciones, y la propia disposición de las viviendas dentro de ellas.

2.46. Situación de las viviendas.

1. Las viviendas se situarán en planta baja o superiores, no pudiendo contar con piezas habitables en sótano, y manteniendo luces rectas en sus huecos, cualquiera que sea su relación con la rasante del terreno.
2. Cuando las viviendas se sitúen en edificios colectivos, pueden ocupar la planta baja; pero su nivel de suelo en las piezas habitables, deberá mantenerse, en ese caso, al menos 1 m. por encima de la rasante del terreno, excepto si se trata de viviendas para minusválidos, en las que la zona de acceso deberá mantenerse a nivel, con llegada en horizontal o por medio de rampa. En este caso el cómputo del aprovechamiento sólo se tendrá en cuenta a partir del metro por encima de la rasante del terreno, siempre que el uso por debajo de esta cota sea de trasteros, instalaciones generales o garaje colectivo.
3. En viviendas unifamiliares la relación del nivel del suelo de piezas habitables con el terreno es libre, siempre que se cumplan las condiciones de luces rectas.
4. Las nuevas viviendas deberán ser *exteriores*, condición que exige que no menos de la mitad de las piezas habitables, cuenten con las condiciones de luces rectas que se establecen en



el art. 2.78., sea sobre calle o patio de manzana. Entre las piezas que cumplan esas condiciones se incluirán, en todo caso, las del área de convivencia, según las tipifican las Normas de Diseño.

2.47. Alojamientos temporales (uso hotelero).

1. Para el uso residencial de alojamientos temporales, hotelero y similar, regirán las condiciones mínimas exigidas por la legislación en materia turística y hotelera (Decreto 60/86 y 11/87, Principado de Asturias, modificado éste último por Decreto 27/90 del Principado de Asturias).
2. A efectos de la iluminación y ventilación de huecos, las condiciones exigibles en los locales habitables serán las mismas que para los edificios destinados a vivienda, cuyos valores se regulan en las condiciones de composición para obras de nueva planta de la Ordenanza IV. La condición de habitables se establece por analogía con lo establecido al tratar de viviendas, es decir, se consideran habitables los locales con uso análogo a los que tienen esa consideración en el caso de vivienda.
3. Todos los servicios obligados para la vivienda deberán existir también en los alojamientos temporales, aún cuando se presenten agrupados para el servicio conjunto de las diferentes habitaciones o módulos de alojamiento.
4. Cuando se trata de establecer una equivalencia entre este uso y la vivienda, se tomará la proporción de 2,5 habitaciones, o 5 camas, por cada unidad de viviendas.

2.48. Relación del uso residencial con otros.

1. En todas las tipologías de estas Normas en las que se admite la modalidad de vivienda en edificios colectivos, este uso podrá convivir con otros diferentes, que no necesariamente tendrán que situarse en la planta baja; pero la vivienda mantendrá un carácter preferente, es decir, los demás usos se condicionan a no interferir con el de vivienda (art.88, y condiciones de habitabilidad y confort en general). Se consideran usos incompatibles con el Suelo Urbano predominantemente residencial los que generan ruido y tráfico concentrados, tales como discotecas y talleres de chapa de vehículos.
2. La relación que deben mantener los restantes usos urbanos compatibles con el uso residencial, se concreta del modo siguiente: no se intercalarán otros usos entre distintos pisos destinados a uso residencial; ni se situará ningún uso distinto del residencial, ni a nivel ni por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal, o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto, a salvo de los locales de trabajo dependientes de la vivienda del titular.
3. Los planos de separación, sean paredes o forjados de piso, que separen locales de uso de vivienda o dormitorio en uso hotelero, de locales abiertos al público, deberán ser aislados de modo que no transmitan ruidos o molestias, en los términos determinados por las Normas sobre condiciones técnicas de los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones, del Principado de Asturias.
4. Como parte de los usos de la vivienda se admiten las actividades productivas de los que la habitan, siempre que no sean molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y que no entren en la consideración de locales abiertos al público. Los despachos profesionales de reducidas proporciones no se sujetan a las limitaciones establecidas en el punto 2 anterior, que sí afectan a los de gran afluencia de público.
5. En las zonas y unidades homogéneas en que se fije el uso unifamiliar solo se admiten los usos hoteleros y hosteleros en pequeña escala, con capacidad de atracción adecuada a la vivienda no colectiva; y lo mismo se establece respecto de otros posibles usos menores auxiliares.



2.49. Instalaciones.

1. Todas las viviendas deberán contar con agua corriente, suministro de energía eléctrica y evacuación de vertidos, de acuerdo con las especificaciones de la legislación vigente.
2. Las condiciones de calefacción y aislamiento, acústicas y de protección contra incendios se atenderán a las normas básicas de la edificación.
3. En las restantes condiciones de calidades e instalaciones se estará a lo establecido por la legislación sectorial respectiva.

2.50. Viviendas existentes.

1. Lo establecido hasta aquí son las condiciones exigibles para viviendas de nueva construcción, y no implica la condición de fuera de ordenación para las viviendas existentes que no se ajusten a ella. Sin embargo, las condiciones fijadas para nueva planta serán obligadamente mantenidas en las viviendas ya construidas que cumplan con ellas y tampoco podrán autorizarse reformas que conduzcan a mayores diferencias con esas condiciones en viviendas existentes que ya no las cumplan.
2. En cambio, se admiten, aún en edificios catalogados, las obras conducentes a mejorar las condiciones higiénicas de las piezas habitables, aún cuando no se alcancen las establecidas para nueva planta, y siempre que se demuestre su compatibilidad con la conservación en general y con los elementos significativos de la arquitectura de que se trate de modo concreto.
3. Los garajes para guardería de vehículos en edificios de vivienda colectiva, realizados y legalizados antes de 1985 conservan, a efectos de estas Ordenanzas, su estatuto de plena legalidad, conforme a lo establecido en los art. 1.88, y 2.56; debiéndose adoptar las medidas de adecuación establecidas posteriormente con la flexibilidad proporcionada a su normal continuidad en uso.

2.51. Nuevas viviendas en edificios existentes.

1. Cuando se trate de habilitar para uso de vivienda locales existentes con diferente uso anterior o de obtener un mayor número de viviendas por división o diferente distribución de las existentes, deberán cumplirse las condiciones fijadas para viviendas de nueva planta.
2. Si lo anterior se produce en procesos de rehabilitación sobre edificios catalogados, podrán admitirse algunos márgenes de variación respecto de las dimensiones o superficies de las piezas, y de luces rectas exigidas a las piezas habitables, siempre que aparezcan debidamente justificados.

Sección III - Uso del garaje y aparcamiento.

2.52. Modalidades.

1. Estos usos quedan definidos en el artículo 2.34.. Se consideran como garajes los locales cerrados, como aparcamientos los espacios pavimentados al efecto, pero abiertos, y como cabina los locales con su propio cierre individual dentro de un local más amplio de garaje. La referencia a aparcamientos en este caso es a las plazas situadas al interior de las parcelas privadas, y no en vía pública, de las que se trata en Ordenanza distinta de ésta.
2. Respecto de su forma de utilización, los garajes y aparcamientos se clasifican en los siguientes tipos:
 - individual, para uso de una sola vivienda; o de un sólo vehículo si no se sitúa vinculado a



la vivienda, modalidad que no se admite dentro del Suelo Urbano.

- colectivo, cuando se destina a vehículos de distintos propietarios, de los que, originalmente, algunos estén vinculados a los restantes usos que se desarrollen en la misma parcela; y siempre que las plazas de estacionamiento se vinculen a vehículos concretos. En este tipo de locales se excluye el cobro por la estancia de los vehículos, al menos como actividad formalmente constituida (y sin que ello incida en las posibles relaciones que a título privado pudieran establecerse).
 - público: igual que el colectivo, pero las plazas de estacionamiento se pueden utilizar indistintamente por cualquier vehículo; dentro de este tipo de garajes y aparcamientos pueden existir o no, instalaciones de control de acceso y cobro de la estancia, debiendo someterse a licencia de actividad y regulación de tarifas (en los términos de la legislación vigente), los que realizan cobro por las estancias. Cuando la estancia no se relacione con las restantes actividades desarrolladas en el mismo edificio o parcela, este tipo de garaje se denominará productivo, y no supondrá consumo del aprovechamiento edificable, cuando se ubique bajo rasante.
3. Por su situación, los garajes pueden situarse formando parte de una edificación mayor y destinada, además, a otros usos; o constituir edificación exclusiva propia. Esta última modalidad aplicada para garajes colectivos o públicos, puede ser autorizada en zonas de todas las tipologías de edificación, siempre que la construcción se adapte a los volúmenes y disposición de la tipología de que se trate, y que ese tipo de utilización se autorice individualmente por el Ayuntamiento en cada caso, y una vez comprobado que el impacto de sus accesos y salidas sobre el tráfico en las redes viarias circundantes y en el esquema general del núcleo es admisible.
4. Los garajes colectivos o públicos pueden emplazarse, además de dentro de parcelas privadas, en subterráneo bajo espacios de red viaria o de Espacio Libre pavimentado (modalidad identificada como EL en normativa y planos, art 2.160); o zonas verdes, para facilitar el cumplimiento de las dotaciones de aparcamientos o garajes exigidas para los distintos usos por la normativa del Plan General y bajo las formulas de promoción directa por la Administración, concesión administrativa, o constitución de un complejo inmobiliario (art. 1.07.5). Bajo cualquiera de ellas, su posible ubicación debe de determinarse previamente mediante el estudio de impacto en el tráfico descrito en el apartado anterior. También será posible emplazar garajes públicos, promovidos por la Administración bajo cualquiera de las fórmulas anteriormente señaladas, bajo el subsuelo de los terrenos demaniales para facilitar la creación de nuevas plazas de estacionamiento al servicio de la comunidad que permitan aliviar la congestión del tráfico de las vías urbanas
- En el supuesto de utilizar la fórmula de constitución de un complejo inmobiliario se establecen las siguientes condiciones de autorización, que se recogerán en escritura pública y se inscribirán en el Registro de la Propiedad:
- El complejo inmobiliario constituido tendrá la misma duración que la edificación a que se vincula, de forma que si por cualquier circunstancia la edificación desapareciese al menos en un 60% de la superficie definida en el Estudio de Detalle o Proyecto Constructivo, el complejo quedaría extinguido y el Ayuntamiento recobraría la plena titularidad del subsuelo destinado a red viaria o Espacio Libre Pavimentado (EL).
- El Ayuntamiento de Siero asume, una vez conste entregada la urbanización, la limpieza, vigilancia, conservación y mantenimiento de los terrenos de cesión en superficie y del mobiliario urbano.
- El agente urbanístico, o la comunidad de propietarios del predio del complejo inmobiliario en el que se construyan las plazas de garaje, asumirá los costes de mantenimiento y reparación que correspondan del espacio afectado por el mismo, sin que pueda repercutirse al Ayuntamiento de Siero petición alguna de costes como consecuencia de los gastos originados por la subsanación de problemas de filtraciones, humedades, etc. a las plazas de garaje habilitadas dentro del Espacio Público, de los que responderán los dueños del predio del complejo inmobiliario en el que se construyan las plazas de garaje.
5. En aparcamientos no es preciso diferenciar situaciones, siendo indiferente a los efectos de la regulación de estas Ordenanzas que las correspondientes plazas se sitúen totalmente al descubierto, bajo la edificación en espacio diáfano correspondiente al nivel de planta baja,



o provistas de cubierta sobre postes pero sin cierres laterales. Estas diferentes situaciones no alteran el concepto de aparcamiento, y sus correspondientes regulaciones constructivas se recogen en las Ordenanzas de las diferentes tipologías de edificación.

2.53. Dotaciones de aparcamientos o garajes en los diferentes usos.

1. En todas las zonas a las que afectan las presentes Ordenanzas se resolverá, al interior de las parcelas, y por tanto, fuera de la vía pública, la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar un coche por cada vivienda que en la parcela se sitúe.
2. Respecto de los restantes usos, las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de estacionamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m² de edificación; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 100 m² construidos, excepto los de infraestructura, para los que no se establece una proporción con carácter general, sino la obligación de justificarlos en cada caso en función de su utilización.
3. En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima del número exacto de unidades de referencia.
4. Las normas de los puntos anteriores son válidas con carácter general para todas las tipologías de edificación; sin embargo, en las modalidades de edificación cerrada se admite que la dotación de plazas señalada no se alcance si no cabe dentro de una planta de sótano completa en toda la extensión del solar, y siempre que al menos la dotación en proporción al número de viviendas quede cubierta. En estos casos, de todos modos, se alcanzará el máximo de plazas posibles dentro de la planta de sótano, y no se podrán alojar en ella usos distintos del estacionamiento de vehículos. Las plazas en proporción al número de viviendas deberán realizarse en todo caso, aunque para ello se precise excavar más de un sótano.
Excepcionalmente, podrá eludirse por completo la dotación de garajes en parcelas situadas en la tipología de edificación cerrada o de Casco Antiguo en las que su reducido tamaño (menor de 300 m²) o complicación dimensional lo impidan, dentro de los medios normales, y que no puedan ser objeto de regularización o unión con otros terrenos anejos no edificadas. Asimismo, se podrá eludir dicha obligación en los edificios catalogados, las parcelas que no tengan frente a vía de tráfico rodado o lo tengan a vía con menos de 7 m de ancho medido entre alineaciones y las que tengan un frente de fachada inferior a 9 m, o en los supuestos en los que la excavación de una planta sótano pudiese derivar, mediante prueba fehaciente acreditada a través de un estudio geológico del suelo, en la ruina de los edificios colindantes.
5. Las plazas en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de nueva construcción, y deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad a través de todas las modificaciones que pueda sufrir la edificación. Igualmente quedarán vinculadas permanentemente las plazas de garaje o aparcamiento de los edificios existentes, en la cuantía exigida por estas Ordenanzas.
6. En locales abiertos al público, de superficie construida superior a 250 m², al menos la mitad de la dotación obligatoria (o sea, una plaza por cada 100 m²) deberá quedar vinculada al local, y explotarse para uso propio o en la modalidad de garaje o aparcamiento público, tal como esta se ha definido en el artículo anterior, pudiendo su utilización sujetarse a cobro por período horario de estancia, durante el mismo período que el local al que sirve. Esta vinculación será condición indispensable tanto para la apertura del local, como para la continuidad de esta.
7. La condición del apartado anterior se aplicará estrictamente en la apertura de nuevos locales en edificios construidos a partir de la vigencia de las presentes Ordenanzas; y en la nueva apertura de locales situados en edificios construidos conforme a anteriores planeamientos, si dentro de la dotación de aparcamientos o garajes existente en la parcela,



y vinculada a tal fin conforme al apartado 5 anterior, se cuenta con plazas excedentes una vez cubiertas las necesarias para las viviendas existentes en la misma parcela. En cambio, no será exigible esa dotación vinculada a los locales que ya están en funcionamiento con licencia de apertura, ni a los que permanezcan en el mismo uso anterior, aunque cambien de titular mediante traspaso.

8. En el cómputo de superficie de los locales abiertos al público se incluirá la totalidad de su extensión, tanto en plantas normales como sótanos y semisótanos, y con independencia de que se destinen al uso principal o a accesorios.

2.54. Dimensiones en garajes y estacionamientos.

1. La plaza de estacionamiento es una superficie rectangular de al menos 2'20 por 4'50 metros. Dentro del ancho de 2'20 podrá computarse parte de acera, si se trata de aparcamiento en fila y no adosado a muro u obstáculo; de todos modos, el espacio señalizado como plaza no bajará de 2 metros de ancho.
2. Cuando las plazas de estacionamiento se sitúen dentro de una edificación, sus condiciones de dimensiones y accesos se regularán, en todos los usos, conforme a lo establecido, para garajes colectivos en edificios destinados a viviendas, en las Normas de Diseño del Principado de Asturias, Decreto 39/98.
3. Todas las plazas, en cualquiera de las situaciones, deberán ser pintadas sobre el pavimento.

2.55. Exigencia de las dotaciones obligatorias, y otros aspectos.

1. La dotación de plazas de estacionamiento en las condiciones establecidas en los artículos anteriores, es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate; hasta el extremo de poder ser motivo de reducción de aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento, en las obras de nueva planta.
2. Para la regulación dimensional y funcional de los locales destinados a garajes, en los aspectos que aquí no se han tratado, se aplicarán en todo caso las previsiones del Decreto 39/98, de 25 de junio, del Principado de Asturias.

Sección IV - Interferencias entre los diversos usos y actividades

2.56. Usos y actividades.

1. Los usos urbanísticos del suelo están determinados por los planes de zonificación y por las normas contenidas en los correspondientes apartados de las Ordenanzas de Nueva Planta y Reforma, de cada una de las de Zona.
2. El art. 2.32. de esta Ordenanza encuadra los diferentes usos posibles, y el 2.41 diferencia las situaciones en que cada uno de ellos debe o no adaptarse a emplazamientos previamente señalados por la zonificación.
3. El conjunto de los contenidos citados en los dos puntos anteriores, y el art. 2.48. de esta misma Ordenanza, determinan las reglas básicas de compatibilidad entre usos urbanísticos.
4. Los usos urbanísticos suponen una determinación pasiva del destino de los terrenos y edificaciones. El ejercicio de los usos urbanísticos por agentes concretos (personas físicas o jurídicas) se denomina actividad; con la única excepción del uso de viviendas, cuya personal utilización, la residencia, no cabe ni en la consideración de actividad ni en las consecuencias de ella. El uso residencial se regula en su propia Ordenanza separada, y sólo



una parte de él, el uso residencial público, puede considerarse como actividad, y tener cabida, en consecuencia, en la temática propia de esta Ordenanza.

5. Aún cuando se trate de usos urbanísticamente compatibles, e incluso en el caso de que se trate de diversas actividades encuadradas en el mismo uso, las actividades pueden incurrir en interferencias mutuas, lo que constituye el contenido de esta Ordenanza.
6. El ejercicio de las actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, precisa de licencia; y se mantiene condicionado a la adopción y efectividad de medidas correctoras. Si las actividades inocuas producen algún tipo de interferencia ocasionalmente, pueden ser objeto de sanciones o correctivos, pero sin que ello implique cuestionar su continuidad, salvo que se procediera a modificar la calificación. Lo mismo puede decirse de la vivienda, si en su utilización se generasen interferencias, sin que en este caso quepa la calificación como actividad.
7. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras, son aplicables a los usos ya existentes, aún cuando fueran adecuados a la legalidad de su momento, si bien en esos casos mediante los plazos adecuados para la aplicación de las medidas correctoras necesarias. Cumplidas esas condiciones, las actividades ya existentes pueden proseguir su actividad normal, aún cuando no sean admisibles como nueva implantación en la zona de que se trate; pudiendo incluso practicar ampliaciones que no supongan un incremento de sus impactos negativos, si los restantes parámetros urbanísticos lo permiten. El marco para este tipo de intervenciones es la Sección VII del Título I, relativa a la situación de "fuera de ordenación".

2.57. Regulación.

1. La regulación de actividades está suficientemente determinada en la abundante legislación sobre la materia, no precisándose de nuevas especificaciones propias en estas Ordenanzas.

2.58. Inocuidad.

1. Se consideran como actividades inocuas las que no causan molestias y no manipulan ni originan productos dañinos o peligrosos.
2. Las actividades que desarrollan los usos correspondientes a los números 4, 5 y 7 del artículo 2.32. de esta Ordenanza (locales abiertos al público y de trabajo sin servicio al público, y dotaciones colectivas de equipamiento) son inocuas si cumplen con la segunda parte del punto anterior, no producen ruidos o vibraciones como parte de su funcionamiento, y su horario de utilización (con o sin público) se desarrolla entre las 8 de la mañana y las 10 de la noche. Si éste último extremo no se cumple, o se mantienen en funcionamiento ininterrumpido instalaciones o maquinarias susceptibles de transmitir molestias, la actividad se considerará como potencialmente molesta.
3. Tal como ya queda expresado, la vivienda no es actividad; el desarrollo del uso residencial público, sí lo es, en cambio, calificándose por el funcionamiento de sus instalaciones complementarias, y con los criterios del punto anterior.
4. El garaje directamente vinculado a la vivienda unifamiliar no se considera como actividad separada, sino como parte de su programa.
5. Las actividades generadas por los usos de equipamientos e infraestructuras, tipo 7 y 8 del art. 2.32., de esta Ordenanza, cuyo emplazamiento no responde a la Zonificación, (ver el art. 2.41. de la misma Sección), se calificarán conforme a los supuestos del punto 2 de este artículo.
6. En todos los supuestos no enumerados en los puntos anteriores, no se supone que las actividades sean, en principio, inocuas.



ORDENANZA IV - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN.

Sección I - Introducción y sistemática.

2.59. Contenido.

1. Esta Ordenanza se ocupa de los aspectos generales de la composición arquitectónica de las construcciones, recogiendo los conceptos que tradicionalmente suelen conocerse como condiciones de edificación e higiene. Y constituye el tronco común del que luego derivan las regulaciones de cada una de las tipologías concretas de edificación previstas en este Plan General.

2.60. Sistemática.

1. Las diferentes regulaciones de esta Ordenanza se ordenan en tres distintos apartados, refiriéndose el primero de ellos a los conceptos comunes en todas las tipologías de edificación; y los dos siguientes a las peculiaridades que adoptan las obras de nueva planta y las de reforma. Estas últimas explican el modo en que deben utilizarse las anteriores, según la modalidad de obra de que se trate.
2. En los valores numéricos que se manejan que deban ser objeto de medición se admite un grado de oscilación del 5%; y, si se trata de medición de superficies de terreno, los valores realmente presentes en la realidad prevalecerán sobre los de los cuadros numéricos del Estudio de Gestión, que están obtenidos sobre planos con las escalas de planeamiento.

Sección II - Condiciones comunes

Aprovechamientos.

2.61. Aprovechamientos.

1. La capacidad de edificar en las parcelas a las que esta Norma atribuya utilización privada se establece, para el Suelo Urbano No Consolidado, por medio de módulos de aprovechamiento, que expresan la cuantía de construcción, medida en superficie construida que puede realizarse por cada unidad de superficie de la parcela neta edificable o por la capacidad edificatoria permitida conforme a la Ordenanza, para el Suelo Urbano Consolidado. No se establecen factores de homogeneización, ni respecto de la situación de las parcelas, ni de los usos permitidos o dominantes; lo que equivale, en todo caso, a darles el valor 1.
2. En todo caso, el aprovechamiento se asigna estrictamente sobre las parcelas netas según se delimitan en el nuevo planeamiento.
3. La asignación de aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado, se realiza directamente, y no por medio de las condiciones compositivas de altura, fondo edificable u otras, cuya utilización, por el contrario, se supedita al contenido de aprovechamiento fijado de forma independiente. Los módulos de aprovechamiento se determinan por Unidades Homogéneas, a través de un listado general, contenido en el Estudio de Gestión.
4. En Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento será el que pueda materializarse conforme a las condiciones compositivas que permita la Ordenanza.



5. La capacidad de edificar dentro de las zonas de equipamiento público no tiene el concepto de aprovechamiento, que es inherente a la edificación privada; se mide y regula de modo análogo al aprovechamiento, pero se denomina únicamente edificabilidad.

2.62. Medición de los aprovechamientos.

1. Dentro de los aprovechamientos, asignados en la forma descrita en el artículo anterior, se computan todas las superficies construidas de la edificación, excepto las destinadas a estacionamiento de vehículos, instalaciones, tendederos, trasteros y ascensores en los casos que más adelante se detallan; incluyéndose tanto los sótanos como los espacios bajo cubierta, y los situados en las restantes, se dispongan o no en vuelo sobre las alineaciones o fachadas, y tanto la edificación principal como las auxiliares, en su caso. En las Ordenanzas de Zona se detalla el modo de aplicarse esta norma a cada tipología concreta.
2. Se considera superficie construida a la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, en plantas normales o en vuelos cerrados; y por el perímetro de borde exterior de forjado o antepecho en los vuelos abiertos y acristalados, si bien en ambos la superficie se contabilizará tan sólo por el 50% de su extensión real; en sótanos y semisótanos el cómputo incluirá el espesor completo de los muros perimetrales; y en espacios bajo cubierta las superficies de suelo cuyo puntal libre hasta la cara interior de los faldones sea igual o superior a 1,80 metros.
3. Las instalaciones generales del edificio y los espacios destinados a estacionamiento o a trasteros no se contabilizan como aprovechamiento si se sitúan en sótano o semisótano. Tampoco se contabilizan las instalaciones generales ni los trasteros o tendederos cuando se sitúan en el espacio bajo cubierta, salvo cuando estos se adjudiquen a la vivienda de la última planta que coincida en su vertical en cuyo caso sí lo harán. Cualquiera de los elementos citados se contabiliza si se sitúa en una situación distinta de la indicada. **Asimismo, no se contabiliza como aprovechamiento la instalación del ascensor por fachada exterior del edificio en los casos definidos en la Ordenanza reguladora.**
4. La delimitación de las Unidades Homogéneas, que determina la de las parcelas netas a efectos de aplicación de los módulos de aprovechamiento, se obtiene de los planos de zonificación, trasladándose a escalas mayores en la forma que se describe en el artículo 2.75 de esta Ordenanza para la alineación exterior, y apoyándose en los elementos fijos de edificación o parcelario, o en paralelismos con ellos reconocibles en la representación gráfica (mejor que en las medidas sobre planos) para el caso de los límites de Unidades interiores a manzana y no coincidentes, por tanto, con las alineaciones.

2.63. Aprovechamientos máximo y mínimo.

1. Los módulos de aprovechamiento expresan el valor máximo que puede alcanzarse en edificación de nueva planta, o en ampliaciones o añadidos a las ya existentes. El mínimo obligatorio a realizar en las parcelas aptas es, con carácter general, el 40% del valor del módulo y no se refiere a altura de la edificación, sino sólo al aprovechamiento en su conjunto.
2. Se exceptúan de la obligación de alcanzar el valor mínimo indicado las parcelas en que no puede alcanzarse dicha cabida, por razón de servidumbres civiles, o porque no sea compatible con el cumplimiento de retranqueos y luces rectas en la edificación propia o en las colindantes.
3. Las parcelas edificadas por debajo del 50% del aprovechamiento mínimo podrán ser objeto de las diversas medidas de fomento de la edificación en los términos previstos en la legislación vigente y en la Ordenanza I de las presentes. Sin embargo, se admite con carácter general la posibilidad de renuncia al aprovechamiento excedente no realizado, trámite que se realizaría a instancia de parte, y siempre que a juicio del Ayuntamiento esa reducción sea admisible, en razón de la escasez o abundancia de suelo apto para edificar



en relación con las necesidades observadas, y también de sus resultados para la estética y ordenación generales.

2.64. Tipologías de la edificación.

1. Las diferentes tipologías de edificación que se utilizan en esta Norma, y que dan lugar a su propio desarrollo normativo separado, se agrupan en los cinco tipos básicos siguientes:
 - cerrada.
 - ordenación de volúmenes
 - baja densidad.
 - unifamiliar.
 - nave.

Sus definiciones precisas se realizan en las Ordenanzas de las tipologías respectivas, correspondiendo, en algunos casos, a conceptos suficientemente usuales y conocidos, y en otros, como en ordenación de volumen y baja densidad, a modelos intermedios, en torno a la cuarta tipología sustancial, la conocida como edificación abierta.

Forma y dimensiones.

2.65. Altura de las edificaciones.

1. Las alturas de la edificación se fijan en número de plantas, excepto para la tipología de nave; único caso en que esa determinación se hace en metros.
2. Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando al número de plantas permitido, las correspondientes alturas de planta; y sumando a éstas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes; y siempre que se trate de forjados normales, no pudiéndose computar en el grosor de forjado posibles elementos sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras especiales tridimensionales.
3. Si en alguna de las plantas se rebasa de la altura máxima que se fija para cada una de ellas, ello implicará la reducción del número de plantas, de tal modo que nunca se rebase de la altura total en metros que se obtendría por aplicación del apartado anterior.
4. La altura libre exterior de la planta baja será de 2,7 metros como mínimo y 4,2 como máximo; como excepción, en los edificios de utilización unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá llegar a ser hasta de 2,50 metros.
5. La altura libre en todas las plantas superiores nunca bajará de 2,50 ni rebasará de 3 metros, si no es con las consecuencias fijadas en el punto 3.
6. La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo cubierta inclinada, podrá bajar hasta el valor de 1,50 metros (con los condicionantes fijados por las Normas de Diseño del Principado) cuando el cielorraso repite la inclinación de cubierta; siendo sus valores los generales de las restantes plantas distintas de la baja en caso de cielorrasos horizontales.
7. La altura libre en sótanos nunca bajará del valor de 2'30 metros, a cara inferior de forjado, ni de 2'10 a cualquier elemento colgante cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará hasta la requerida para cada uso concreto, si se trata de abordar utilidades distintas del estacionamiento o los servicios generales del edificio.
8. Todas las alturas libres indicadas, excepto las de la planta baja para la que se determina específicamente su forma de medición, se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.



9. A lo largo de las presentes Ordenanzas debe entenderse que al enunciar el número de plantas se incluye siempre la planta baja.
10. En las tipologías en que la altura se fija en metros, en lugar de en número de plantas, es decir, en naves, la disposición interior es libre con la única condición de que la altura libre de todos los locales debe ser, al menos, de 2,50 metros. Admitiéndose para entreplantas que la altura libre baje hasta 2,30 metros tanto arriba como debajo del forjado de suelo de la entreplanta y siempre que los locales que se sitúen en ambas posiciones sean abiertos al espacio general común. La superficie construida resultante deberá, de todos modos, ajustarse al aprovechamiento total disponible.

2.66. Cubiertas.

1. Con carácter general, salvo excepciones debidamente justificadas, las cubiertas de edificios deberán ser inclinadas; no ocultando ni falseando la imagen externa que corresponda a esta condición, en coherencia con la arquitectura tradicional de la zona, y también con las razones climáticas que la han conformado. La inclinación máxima de las cubiertas será de 26'56º ó 50% de pendiente, aún cuando la construcción se sitúe por debajo del gálibo autorizado, no alcanzándose la altura total máxima autorizada. La pendiente de la cubierta en ningún caso generará más de una planta edificable conforme a las alturas definidas en el artículo 2.65.5.
2. El espacio situado bajo cubierta y sobre la última de las plantas permitidas se podrá destinar o bien a alojar los trasteros y tendederos para servicio de los diferentes usos alojados en el edificio, o para uso residencial. En vivienda unifamiliar este espacio forma parte indiferenciada del programa desarrollado en las restantes plantas.
3. Independientemente de ello, y por encima de los gálibos autorizados para las cubiertas inclinadas, únicamente se autorizará la colocación de elementos utilitarios no habitables (tales como antenas, chimeneas y casetones de ascensor) debiendo estar su diseño justificado y estudiado en función de la composición general del edificio. Los casetones de escaleras y ascensores, si bien pueden rebasar, en general, de la envolvente del gálibo general, constituirán cuerpos de edificación normales con análoga inclinación y tratamiento que el resto de la cubierta, componiéndose adecuadamente, en todo caso, respecto de los restantes volúmenes de fachadas y cubiertas.
4. Se define como gálibo autorizado el volumen encerrado por planos inclinados apoyados en los realces sobre línea de cornisa (art. 2.77. de esta Ordenanza) en los bordes de remate inferior de vertiente, y con inclinación no superior a la establecida en el punto 1. El gálibo autorizado así definido, es la envolvente general exterior de la edificación y de la cubierta.
5. En los casos en que se pueden realizar, en el espacio bajo cubierta, los usos habitables o utilitarios señalados en el precedente punto 2, su disposición nunca será de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios. Pueden admitirse espacios de terraza horizontal como interrupciones del plano general de la cubierta, siempre que su antepecho se retire al menos un metro de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, y que su desarrollo frontal no sea superior al 35% del de la fachada. La zona entre antepecho y alero deberá tratarse como el resto de la cubierta.
6. Las buhardillas son castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En las tipologías urbanas de edificación, el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar unas dimensiones máximas de 2 m. de ancho y 1,50 de alto, tomándose la altura desde la intersección con el faldón corrido normal de la cubierta, no pudiendo disponerse más de una por cada 6 m. de desarrollo de fachada. En todo caso la separación entre casetones será mayor o igual de 2 m y respetará esta misma separación respecto a las propiedades colindantes. Las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones normales de cubierta. El plano frontal de la buhardilla no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, y su eje vertical deberá coincidir con uno de los de las



ventanas en la plantas inferiores. En las tipologías rurales de edificación, aún cuando se sitúen en suelo urbano, se aplicarán los modelos y dimensiones de buhardillas característicos de la edificación tradicional conforme al Título IV.

7. Son lucernarios los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan dentro del plano del faldón de la cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse sin limitación de número o dimensiones, pero siempre que guarde correspondencia con la composición de los huecos de fachada en plantas inferiores.
8. Se admite que las cubiertas se sitúen sobre un murete perimetral, realizado hasta un máximo de 75 centímetros sobre el forjado de techo de la última planta horizontal, o sobre su teórica posición si tal forjado no existe, y el espacio bajo cubierta se incorpora al espacio de los locales de la planta inferior. Esta última solución es admisible, sin que opere para este caso la limitación de altura máxima de las plantas normales, al no incurrirse en el supuesto del artículo anterior en su punto 3.

2.67. Disposición de la planta baja.

1. La disposición de la planta baja (que es la que determina la de todo el edificio) en relación con la rasante, deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 2.65., punto 4, de esta Ordenanza, entendiéndose por altura libre exterior en la planta baja la distancia entre rasante y forjado de suelo de la planta primera, por su cara inferior; y debiendo situarse dicha medida entre los límites máximo y mínimo que se han fijado, en cualquier punto del contorno de la edificación.
2. Respecto de la organización interna de niveles, dentro de la planta baja, se establece lo siguiente: la altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior de la decoración de techo terminada (incluyendo aislamientos, en su caso) no será inferior a 2,75 metros, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior; o si el techo se eleva más allá de la altura máxima fijada en el antes citado artículo 2.65., punto 4, bajo las condiciones previstas en el punto 3 de ese mismo artículo. La decoración o instalaciones podrán bajar parcialmente hasta alturas de 2,30 metros libres, siempre que su proporción no rebase el 25% de la planta.
3. Respecto de la organización interna de niveles, dentro de la planta baja, se establece lo siguiente: la altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior de la decoración de techo terminada (incluyendo aislamientos, en su caso) no será inferior a 2,75 metros, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior; o si el techo se eleva más allá de la altura máxima fijada en el antes citado artículo 2.65., punto 4, bajo las condiciones previstas en el punto 3 de ese mismo artículo. La decoración o instalaciones podrán bajar parcialmente hasta alturas de 2,50 metros en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos; en los demás casos la altura deberá ser de 3 m.
4. Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes separados, por estar intercaladas otras edificaciones, entre varias fachadas propias, cada frente deberá guardar sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja; manteniéndose las referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea o líneas de equidistancia con las demás fachadas o perímetros exteriores.
5. En edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas; no siendo, de todos modos, consideradas fuera de ordenación las situaciones que no se ajusten exactamente a éstas. Cuando las condiciones de pendiente o desnivel entre distintos frentes de la edificación dan lugar a distinta consideración para varias zonas de la misma planta, se



aplicará el criterio establecido en el punto 4 de este artículo.

2.68. Sótanos.

1. Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y de la rasante en el perímetro de la edificación, si su suelo se sitúa a metro y medio o más por debajo de la rasante, considerándose semisótano en los demás casos.
2. Los usos en semisótano pueden ser los mismos de planta baja, solo si pertenecen al mismo local, y cuentan con altura libre de al menos 2,50 m en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos; en los demás casos la altura deberá ser de 3 m. En sótano se aplicarán las mismas condiciones en cuanto al uso principal, solo si con la altura libre de al menos 2,50 m., se comunica con la planta baja a través de un hueco en el techo de la mitad de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán contabilizarse las escaleras de unión entre los dos niveles. Ambas alternativas se basan en el supuesto de que las dotaciones obligatorias de aparcamiento están resueltas en otra posición.
3. No se limita el posible número de sótanos, pero sí la posibilidad de utilizaciones relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano o semisótano existente, (primera planta debajo de la baja).
4. Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótano tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones. (Y por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).

2.69. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.

1. Las condiciones expresadas para semisótanos sólo son válidas en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de éstos, ningún punto de la construcción de sótano puede rebasar del nivel de rasante.
2. En todos los casos y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, sólo podrá utilizarse en sótano la mayor de las dos superficies siguientes:
 - 70% de la superficie de parcela neta.
 - Proyección en vertical de la edificación sobre rasante.
 Excepcionalmente, en las manzanas, que se califican como de edificación Cerrada Perimetral, la ocupación por sótano puede ser total, con independencia de la posición de la planta baja.
3. En suelo urbano industrial regirán las condiciones específicas recogidas en la Ordenanza VII

Disposición

2.70. Rasantes.

1. Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel del terreno, (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados) determinado en estas Normas o en su planeamiento de desarrollo posterior, o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original, o el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presenta el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados, y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos. Y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.



2.71. Movimientos de tierras al interior de las parcelas.

1. Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta o separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, y siempre que no vengan ya fijadas en el Planeamiento; pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones en este caso.
2. Ningún movimiento de tierras podrá elevar los niveles anteriores de forma que se rebase de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en dos puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías o espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública, sino suelo rústico (es decir, límite del Núcleo de Población) la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela de que se trate.
3. Sólo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierras artificiales. Y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.
4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas; los taludes de transición entre el nivel de terreno en ellas y en la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º, excepto que se actúe de común acuerdo. Y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

2.72. Patio inglés.

1. En todos los casos de edificaciones retranqueadas de la alineación de la vía pública o del contorno de la parcela, se admite la solución de patio inglés, es decir, la creación de una zona más baja alrededor de la edificación, protegida por muro de contención o talud, con objeto de ventilar e iluminar el sótano. La solución en patio inglés nunca dará para la zona de fondo del foso una anchura superior a 1,5 metros, medidos entre la fachada del edificio y la zona de arranque del talud o muro de contención. Desde esa zona de fondo del foso, el muro de contención o talud podrán elevarse con una pendiente no inferior a 100% (ángulo de 45º).
2. Exista o no patio inglés, las referencias de rasante se seguirán haciendo a la superficie teórica de prolongación de la que presente el terreno fuera del foso.

2.73. Rampas de acceso a garajes.

1. Los accesos en rampa a garajes en sótano, en el caso de que se realicen al aire libre, no se considerarán como modificación de la rasante, cuya referencia seguirá siendo la general, entendiéndose el acceso en rampa como un foso. Las rampas de acceso a garaje de las condiciones descritas cumplirán en todos los aspectos las condiciones establecidas en la normativa sectorial vigente"
2. En las rampas de acceso a garaje del artículo anterior, no se permitirá el aparcamiento. Si se desea establecer superficies para aparcamiento en conexión con rampas de acceso a sótano, y por debajo de la rasante del terreno, tales superficies serán precisamente las determinantes del nivel de rasante del edificio, siempre que estén en contacto con sus fachadas o, en todo caso, interfieran con el trazado teórico de un patio inglés de dimensiones máximas.



2.74. Alineaciones.

1. Se considera como alineación la línea límite entre cualquier tipo de terrenos y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean. Este concepto, por lo tanto, es completamente independiente del de emplazamiento de los edificios.
2. Las alineaciones exteriores de las parcelas se recogen en los planos de red viaria.
3. Se fija un gálibo numéricamente cuando se trata de ir adquiriendo gradualmente un determinado ancho entre alineaciones, pero precisamente por el sistema de ajustar, parcela por parcela, los retiros de cierres y edificaciones a una distancia fijada al eje viario actual, mitad de la señalada para el ancho de la calle. En este último caso, aplicado a vías estrechas y de marcado carácter rural actualmente, se da por buena cualquier ampliación, incluso discontinua, pero se respeta como marco el estatus actual, y su evolución no traumática. El Ayuntamiento puede adoptar, cuando lo estime conveniente, una actuación de conjunto que alcance de una sola vez el ancho deseado. Seguirán siendo vía pública las zonas que rebasen del ancho tipo, manteniéndose como ensanchamientos.
4. La anchura señalada, en todo caso, es la referencia general del ancho de la calle cuando la representación gráfica es, simplemente, el límite de parcela actual, o un trazado con ambos lados de la calle paralelos entre sí; debiendo obtenerse de los planos las inclinaciones no paralelas cuando existen tramos de ancho variable. Las inclinaciones no paralelas al eje de la calle deberán trasladarse a las actas de replanteo de las alineaciones por sus referencias a elementos fijos reconocibles, más que por medida sobre plano. En todo caso, la medida del gálibo general puede variarse por los Servicios Técnicos Municipales en un 5% en más o en menos, para pequeñas correcciones destinadas a hacer coincidir los extremos de la alineación con los que en la práctica presenten los edificios o cierres autorizados colindantes.

2.75. Emplazamientos.

1. Se considera como emplazamiento la posición que deben adoptar los edificios dentro de los terrenos, determinada por su representación gráfica en planos o mediante la combinación de reglas escritas.
2. Si el emplazamiento se debe fijar gráficamente con anterioridad a las licencias de edificación, sea directamente por estas Normas o por medio de Estudio de Detalle, se trata de un caso de emplazamiento fijo.
3. En todos los casos restantes el emplazamiento no es obligatorio, pudiéndose tomar uno cualquiera que cumpla con las condiciones higiénicas de los locales y con las normas de retranqueo que aquí se fijan. Se denomina a esta situación como emplazamiento variable. Para estos casos de emplazamiento variable, lo determinante será con más frecuencia la regulación de luces rectas por condiciones higiénicas que las normas de retranqueo. No obstante, ambos juegos de reglas deben ser comprobados para garantizar el emplazamiento correcto.
4. Con gran frecuencia la determinación de emplazamientos se producirá de un modo mixto, es decir, siendo en parte fijo y en parte variable. En todo caso, en los proyectos de construcción o reforma se aportará obligatoriamente un plano explicativo del modo en que se ha trazado el emplazamiento.

2.76. Retranqueos.

1. Toda edificación en zonas de emplazamiento variable deberá mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos y terrazas) una distancia a todo punto de los linderos y alineación exterior al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero



o alineación, en el punto de que se trate, y la cornisa del cuerpo de edificación que se esté considerando. La distancia se evaluará en proyección horizontal y nunca bajará de tres metros. Este concepto, separación entre cuerpos ciegos de edificación, y linderos o alineaciones, se denomina retranqueo en estas Normas; y no coincide con el del mismo nombre en las Normas de Diseño del Principado, que se refiere exclusivamente a patios.

2. Se entiende por altura de cornisa la medida en la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluido el aprovechamiento bajo cubierta), en su intersección con el plano de fachada. En el caso de no existir forjado horizontal como techo de la última planta normal, se tomará para medir la altura de cornisa, la intersección con la fachada del plano imaginario que ocupará un techo horizontal situado entre las posiciones máxima y mínima de altura libre interior, según el artículo 2.65 de esta Ordenanza.
3. Se entiende por cuerpo de edificación cada zona de ésta, desde planta baja a cubierta, que mantiene igual altura total. Cuando la edificación se distribuya en cuerpos de edificación de diferentes alturas, pero adosadas entre sí, se considerará que cada cuerpo es la proyección vertical de la zona con igual nivel del último forjado de techo de planta normal, y cada uno de ellos deberá guardar sus retranqueos separadamente.
4. La rasante, tanto en linderos como en alineación exterior, se medirá por el lado exterior a la parcela, es decir, en el terreno colindante en los linderos y en el pavimento de calle terminado o proyectado en la alineación exterior.
5. Las separaciones entre distintos cuerpos de la misma edificación, o entre edificaciones separadas dentro de la misma parcela, se regirán exclusivamente por criterios de luces rectas, y no por los de retranqueos.
6. En algunos casos concretos se producen excepciones al contenido del punto 1 de este artículo, en el sentido de establecerse linderos con adosamiento obligatorio, o retranqueos inferiores, como consecuencia de la ordenación conjunta de una zona mediante Estudio de Detalle, que fije otras distancias para garantizar el reparto del aprovechamiento permitido por el Planeamiento, junto con las cesiones exigidas por este, o pactos entre colindantes, según el punto 8 de este artículo; recogiendo expresamente esas circunstancias, en su caso, en la correspondiente normativa.
7. En las zonas denominadas como de emplazamiento fijo, las fachadas o muros exteriores de la edificación que tienen fijado el emplazamiento de modo obligatorio no tienen que guardar retranqueo alguno, pero sí cumplir las luces rectas que para los locales habitables se fijan más adelante.
8. Los retranqueos a linderos son renunciables cuando se procede a la ordenación mediante Estudio de Detalle de la/s finca/s inicial/es, con anterioridad a la transmisión de las distintas parcelas resultantes de dicha ordenación, y también si con posterioridad se produce acuerdo en ese sentido entre los propietarios colindantes, que deberá hacerse constar, en tal caso, por medio de documento fehaciente (escritura pública y anotación en el Registro de la Propiedad). Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

2.77. Luces rectas.

1. Todos los locales habitables deberán contar con huecos de iluminación y ventilación de la superficie y características establecidas en las Normas de Diseño, que deberán disponer de luces rectas de las características que se exponen en los siguientes puntos.
2. Se consideran como luces rectas las distancias medidas entre los huecos de fachada de un edificio, y cualquier obstáculo, edificación o lindero.



La forma de medir esas distancias será:

- Sobre el eje vertical del hueco.
- Desde el plano exterior de la fachada.
- Perpendicularmente al plano de fachada.
- En proyección horizontal.

3. Las luces rectas no deben bajar de las magnitudes siguientes:
 - a. En relación con linderos entre propiedades y, en tipologías con emplazamiento variable, respecto de la alineación de calle, el 50% de la altura total del propio edificio en esa fachada; tomándose esa altura desde el suelo del local al que corresponde el hueco hasta la cornisa situada sobre él. En ningún caso será menor de tres metros. En las fachadas con emplazamiento fijo no se contabilizan luces rectas respecto de la alineación de la propia parcela, sino en relación con las construcciones posibles en el lado opuesto de la calle, en todo caso.
 - b. En relación con construcciones situadas fuera de la parcela, para el mismo tipo de local, se guardarán distancias de valor igual a la altura del obstáculo, (y no a la propia) si éste es vertical. Si el obstáculo fuera un talud, esa distancia deberá mantenerse, entre cualquier punto del obstáculo y el plano vertical del hueco de que trate. Dicha luz recta no bajará de tres metros; considerándose de igual manera las construcciones existentes (sean o no acordes con este planeamiento), y las que se encuentren en vías de ejecución o con licencia concedida. Los emplazamientos que se determinan mediante el criterio de luces rectas se ven, pues, influidos, tanto por las características de la parcela propia y sus construcciones, como por lo que se encuentre ejecutado o autorizado, o pueda realizarse en las parcelas contiguas.
 - c. En relación con construcciones situadas en la misma parcela, o con otras partes de la propia construcción, se guardarán las mismas distancias que en los puntos anteriores, si se trata de edificaciones reguladas por emplazamiento variable; mientras que si se trata de las tipologías de emplazamiento fijo, se tomarán las distancias que establecen las Normas de Diseño. Dicha luz recta no bajará de tres metros.
 - d. La efectividad de las luces rectas exige que el espacio libre de obstáculos que se garantiza mantenga también unas condiciones de anchura transversalmente, que se fijan en que tampoco existan obstáculos, ni por tanto construcciones, en sentido paralelo a la fachada, con la misma magnitud fijada para la luz recta, es decir, se debe producir un espacio libre de obstáculos de planta cuadrada.
 - e. Sobre los huecos sometidos a control de luces rectas no podrán existir vuelos o salientes, cuya proyección vertical sobre ellos sea mayor de 1,50 metros con relación al plano del hueco.
 - f. Cuando la edificación se disponga en cuerpos de distinta altura, tal como éstos se definen en el artículo 2.76.3, de esta Ordenanza, cada cuerpo deberá contar con luces rectas como si estuviera exento, contándose las dimensiones de los retiros desde la planta habitable más baja hasta cornisa, dentro del plano de fachada imaginaria que limite al cuerpo considerado.
 - g. Las anteriores condiciones no eximen de la obligación de respetar, además, las distancias frontales y oblicuas establecidas en el Código Civil.
4. Toda construcción debe respetar no sólo sus propias luces rectas, sino también las de las edificaciones ajenas, lo que deberá demostrarse con un análisis de las condiciones de los locales en ellas.
5. Igualmente se tendrán en cuenta las servidumbres de luces y vistas, cuando las haya.
6. Las luces rectas son de aplicación a las tipologías de emplazamiento fijo en la forma que ya se ha indicado. La necesidad de guardar las luces rectas podrá dar lugar a retiros sucesivos en las plantas superiores respecto de la alineación, de modo que se produzcan las distancias requeridas.
7. Las posibles limitaciones producidas en la hipótesis de no poderse ocupar la totalidad de los emplazamientos fijos marcados en planeamiento o modificarse los emplazamientos



variables determinados por estas Ordenanzas, se consideran como condicionantes inherentes a la disposición de parcelas y edificaciones, y, por tanto, pertenecientes a la esfera de las relaciones entre terceros ajenas al planeamiento. No obstante, si la corrección voluntaria de esos efectos conduce a la tramitación de documentos públicos, éstos podrán conceptuarse como actuación urbanística.

8. Las luces rectas entre las diversas construcciones son irrenunciables para todas ellas, no admitiéndose pactos mutuos que supongan condiciones inferiores a las obligatorias.

Locales habitables.

2.78. Locales habitables.

1. Se considera como locales habitables los que se destinan de forma permanente a residencia o trabajo.
2. En viviendas, los únicos locales que quedan excluidos de la consideración de habitables son los cuartos de baño y aseos, los trasteros o despensas o locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos. En cuartos de baño y aseos se admite la ventilación por tipo forzado, tipo Shunt o similar, siempre que las chimeneas rebasen de la altura de cubiertas y obstáculos en las proporciones necesarias para su correcto funcionamiento, y se instalen rejillas de ventilación en las puertas de la pieza, a fin de facilitar el tiro. En los restantes usos residenciales la clasificación se hará por analogía con lo expresado para vivienda.
3. En lugares de trabajo de los definidos en los apartados 4 y 5 del artículo 2.32. de estas Ordenanzas (y, por tanto, excluyendo los propiamente industriales), se consideran como piezas habitables todas aquéllas en las que se realiza el trabajo de modo permanente y no ocasional. Quedando, por tanto, excluidos de esa conceptualización los aseos, vestuarios, almacenes, etc.
4. En los usos del tipo de dotaciones colectivas (apartado 7 del artículo 2.32. de estas Ordenanzas) los locales habitables se seleccionarán utilizando criterios de analogía con los dos artículos anteriores.
5. En los restantes usos enunciados en el citado artículo 2.32. la conceptualización de los locales y sus correspondientes condiciones se obtendrán de la legislación general de higiene en el trabajo, y, complementariamente, de la analogía con las situaciones aquí descritas.

2.79. Condiciones de iluminación y ventilación en los locales habitables.

1. Las condiciones de iluminación y ventilación para todas las piezas habitables, tal como quedan definidas en el anterior artículo, se toman de las Normas de Diseño.
2. Se admite la existencia de mirador o galería acristalados, tal como quedan definidos en el artículo 2.81. de esta Ordenanza, interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior; siempre que se cumplan las condiciones de segundas luces, según las Normas de Diseño.
3. En locales de reunión, sean del tipo del apartado 4 ó del 7 del artículo 2.32. de estas Ordenanzas, podrá admitirse disminución de las condiciones que aquí se establecen en cuanto a huecos comunicando con espacios exteriores, siempre que su utilización lo justifique. En ese caso, deberá demostrarse expresamente, de todos modos, la renovación de aire en el local a razón de 50 m³. por persona y hora en proporción a la capacidad máxima de público admisible, y dispuesta de tal modo que no se produzcan corrientes molestas.
4. En locales comerciales y de trabajo situados en planta baja podrá admitirse la disminución de las condiciones aquí establecidas para huecos exteriores siempre que se justifique



expresamente que la calidad de iluminación y ventilación es compatible con su utilización y que la renovación de aire por persona y hora no baja de 30 m³ en proporción a la ocupación de personas máxima admisible, y de forma que no se produzcan corrientes molestas y la ventilación llegue a todos los puntos del local de que se trate.

5. En los casos descritos en los dos puntos anteriores debe entenderse que la sustitución de las condiciones de iluminación y ventilación por alternativas distintas a las de huecos en fachada, implican, en la misma medida, la de las condiciones de luces rectas propias.
6. Los usos situados en sótano y planta baja, si son diferentes que los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de las plantas superiores. Más en concreto, en los edificios colectivos en los que se prevea el destino de sótanos a garaje, plantas bajas a locales comerciales, o ambos, deberán contar desde su construcción de nueva planta con ese tipo de ventilaciones, y dispuestas independientemente de las de los usos de plantas superiores, si éstos las precisan. Los conductos de la planta de uso comercial se realizarán aunque se desconozca el tipo de comercio que va a realizarse, o aunque éste se conozca y no lo precise; pues en sucesivos cambios de uso esa instalación puede mostrarse precisa e imposible de realizar a posteriori.
7. Si los huecos de iluminación son lucernarios, es decir, se sitúan en posición cenital, la contabilización de su superficie será mayor a su dimensión real, por obtenerse un mejor rendimiento luminoso de su posición más favorable respecto al firmamento; en la siguiente proporción:

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

siendo S la superficie equivalente del hueco positivamente inclinado hacia el firmamento, S_0 la superficie real del hueco y α el ángulo que forman la normal al hueco y el plano horizontal.

8. Los valores del coeficiente multiplicador del punto anterior, para los ángulos más frecuentes, son los siguientes:

$\alpha = 0$	.....	1
$\alpha = 30$	.....	2
$\alpha = 45$	.....	2,41
$\alpha = 60$	.....	2,73
$\alpha = 90$	.....	3

Aspectos accesorios.

2.80. Vuelos en fachadas.

1. En todas las tipologías en que la disposición de la edificación se regula por emplazamiento variable, la posibilidad de establecer vuelos, sean cerrados o abiertos, es totalmente libre, tanto en su dimensión de voladizo como en su proporción al desarrollo de fachadas, con la única condición de guardar los correspondientes retranqueos y luces rectas en todos sus aspectos.
2. Se conceptúan como vuelos cerrados las partes sobresalientes de la línea general de fachada, que pertenecen interiormente al programa de habitaciones o locales normales, y que presenten todos sus frentes cerrados con fábrica o acristalamiento.
3. Se consideran con vuelos abiertos las partes sobresalientes de la línea general de fachada que carecen de cierre en alguno de sus frentes y que, por lo tanto, no pertenecen al programa de habitaciones o locales normales. Se diferencian dentro de este tipo de vuelos las terrazas, los balcones y los corredores.
4. Las terrazas son espacios abiertos por alguno de sus lados, situados en plantas superiores a la



baja, cubiertos o no, y que igualmente pueden, en todo o en parte, encontrarse remetidos respecto del plano de fachada además de manifestarse en forma de vuelos. Dentro de las condiciones descritas, se considerarán terrazas todos los vuelos abiertos que no puedan englobarse dentro de las características, más restrictivas, de balcones y corredores. El cierre de protección del borde exterior puede ser antepecho de fábrica o barandilla.

5. Balcones son vuelos a fachada, abiertos en todo su contorno, e íntegramente sobresalientes del plano general de fachada, que constituye su paramento posterior y único. Su saliente máximo se regula del mismo modo que los restantes vuelos, pero sin rebasar de 40 centímetros. El cierre perimetral de protección debe ser de barandilla.
6. Son corredores los vuelos abiertos a fachada que cumplan con las siguientes condiciones.
 - No superar en su dimensión perpendicular a fachada, de 1,20 metros.
 - Disponer del frente paralelo a fachada abierto en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas. La protección perimetral puede ser antepecho de fábrica o barandilla.
7. El resultado teórico de cerrar con un acristalamiento las zonas abiertas de balcones y corredores, da lugar respectivamente, a los miradores y las galerías. A efectos de esta Ordenanzas, ambos tipos de vuelo acristalado se consideran equivalentes a los vuelos abiertos correspondientes citados, siempre que cumplan con las condiciones dimensionales ya descritas para aquellos, y no incorporen partes de cerramiento de fábrica diferentes de los allí señalados. Miradores y galerías deben estar separados de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente; que no se utilice para finalidad alguna distinta de la estancia, y que, por tanto no podrá computarse a efectos de cumplimiento de superficies mínimas de las diferentes plazas exigidas en los programas de viviendas, ni siquiera en relación con la sala de estar.
8. Los vuelos acristalados así constituidos no suponen creación de segundas luces a los efectos de los reglamentos higiénicos que contemplan ese tipo de situación; ya que, al carecer de función propia y tener una profundidad limitada producen el efecto de un doble acristalamiento pero no la disminución de condiciones higiénicas de iluminación y ventilación, en comparación con su homólogo vuelo abierto. El posible acristalamiento a posteriori de balcones y corredores se aborda en la Ordenanza relativa a obras de reforma.
9. Los espacios definidos en estas Ordenanzas como terrazas no deben ser objeto de cierre acristalado.
10. Los aleros de las cubiertas no se computarán a ningún efecto si su vuelo es igual o inferior a 50 cm. Si rebasan de esta magnitud, pasarán a ser considerados como vuelos, tanto a los efectos de sus dimensiones, de acuerdo con el artículo siguiente, como a los de computar retranqueos y luces rectas (interviniendo en éstas últimas como parte de la construcción opuesta al hueco que se comprueba).

2.81. Disposiciones de los vuelos.

1. En las tipologías en que la disposición de las edificaciones se regula por un emplazamiento fijo la posibilidad de establecer vuelos en relación con las líneas de fachada se fija del modo siguiente:
 - Sobre las alineaciones de las fachadas exteriores, se permitirán vuelos no superiores al 5 por 100 del ancho de la calle; en calles de ancho no superior a 10 m, pudiendo alcanzar hasta un 7% en calles de ancho superior. En fachadas a patio de manzana, los vuelos no serán superiores al 5 por 100 del ancho libre de patio, 0 medido normalmente al edificio.
 - En ninguno de los dos casos podrán suponer reducción de luces rectas ajenas y no rebasarán de 1,20 metros de dimensión total.
2. Se establece, en tipología con emplazamiento fijo, el máximo desarrollo longitudinal para el total de los tres tipos de vuelo diferentes de los aleros, es decir, vuelos cerrados, abiertos y



acristalados, en el 50% de la longitud de fachada en planta baja. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas a calle y las de patio de manzana; pero dentro de cada uno de los dos casos la proporción se sacará para el conjunto de fachadas que haya y no una por una. También se admite trasladar parte de la longitud autorizada de unas plantas a otras, aunque manteniendo la contabilidad separada entre fachada exterior y patio de manzana.

3. Ningún vuelo comenzará a menos de 60 centímetros de la línea de lindero con propiedad colindante. Ninguna parte del voladizo rebasará de un ángulo de 45° con respecto al plano de fachada en planta y con origen en el punto de separación de propiedades. Sólo se admiten voladizos a partir del nivel teórico de la planta primera y dejando una altura libre sobre el pavimento exterior no inferior a 3 metros en cualquier punto.

2.82. Aspecto exterior de las construcciones.

1. Conforme al artículo 109 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), las edificaciones deben adaptarse al ambiente en que están situadas. Como consecuencia de ello:
 - La apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano de la zona, es tema en el que el Ayuntamiento tiene la capacidad de decidir, obligando, si lo considera oportuno, a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón para ello cuando la contradicción con el resto de la edificación sea extremada y no ofrezca, además, valores estéticos interesantes.
 - Todos los muros exteriores de un mismo edificio deben tener idéntico tratamiento, independientemente de que se trate de fachadas exteriores o de patio de manzana, o de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, o entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero (conocido comúnmente, aunque sin rigor, como medianería) se sitúe al exterior de modo simplemente temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas o muros exteriores, reduciendo de este modo la diferencia de aspecto.
 - En instalaciones comerciales se mantendrá siempre como criterio de la decoración exterior que se realice, el supeditarla y hacerla acorde con el aspecto general del resto de la fachada. Al crearse los locales, sea por tratarse de una obra de nueva planta, o por cambio de destino o uso, y en tanto no se ocupan o se realice su instalación, el constructor o propietario queda obligado a decorar los cerramientos exteriores tal como se establece en el 2.93.2 de esta Ordenanza.
 - Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes o desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación en zona urbana, y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.
2. Todo propietario de inmuebles en zona urbana está obligado a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento ordenará que se ejecuten las obras necesarias en ese sentido, si por los propietarios se descuidara esta obligación (art. 142 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

2.83. Salientes en planta baja.

1. La decoración de plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno por escaparates o resaltos. Respecto de elementos de publicidad o identificación, las condiciones se señalan en su correspondiente normativa.
2. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3



metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

3. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al establecido para marquesinas. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter permanente.

2.84. Rótulos de identificación comercial.

1. Se definen como muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Su saliente máximo será de 15 cm. sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) No se permiten rótulos en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, o de los huecos de fachada sin rebasar en este caso los límites laterales de los mismos.
 - c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse en cambio, en coronación del edificio o sobre la cubierta.
 - d) En los edificios colectivos tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 cm. y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
 - e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo, o a los que puede producir molestias en su entorno próximo, evaluándose su opinión expresamente para autorizar o denegar lo solicitado. Se consideran como motivo de fundada oposición el que las iluminaciones utilizadas produzcan deslumbramiento o daño a la vista (por presentar filamentos de incandescencia directamente, o con insuficiente protección en la dirección de la visión), o que supongan un cambio de la coloración luminosa habitual dentro de los locales ajenos de que se trate.
 - f) En las medianerías que queden al descubierto definitivamente se prohíbe toda clase de muestras o anuncios; pudiendo autorizarse, en cambio, si la medianería está expuesta sólo temporalmente, y ha de ser cubierta por otras construcciones con posterioridad.
2. Se definen como banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja. Sus dimensiones máximas serán 1 x 0,50 metros, pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical o en horizontal, y estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros. Los banderines luminosos, cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.
3. En las edificaciones de zonas industriales o comerciales, tal como éstas se tipifican en las presentes Ordenanzas, la rotulación de identificación comercial puede adoptar libremente mayores proporciones, siempre que su composición estética en relación con la del edificio sea correcta, y sin rebasar, en cambio, de las dimensiones fijadas en cuanto a salientes.



2.85. Carteleras publicitarias.

1. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto; y cualquiera que sea su dimensión, se admiten tan sólo sobre los vallados de solares o de obras en construcción, sobre medianerías temporales, o bien en lugares de la vía pública señalados individualmente por el Ayuntamiento. No se admiten, por lo tanto, sobre fachadas de los edificios, sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan sólo mientras éstas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque éstos estén retirados de las alineaciones exteriores.
2. En zonas industriales o comerciales, pueden ser autorizadas carteleras publicitarias en condiciones distintas de las indicadas en el punto anterior, pero no con indiferencia de sus condiciones estéticas, sino precisamente mediante un estudio intencionado que garantice su correcta colocación o situación, en todo caso.

2.86. Portales.

1. El portal es el local de acceso común en edificios colectivos de varias plantas y enlaza con el exterior el núcleo de comunicaciones verticales. Sus dimensiones, funcionalidad y dotaciones comunitarias deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.
3. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación, sean de patio de manzana, jardín o espacio circundante en edificación abierta, el portal debe obligatoriamente de dar acceso a ese espacio además de a la vía pública. Igualmente será el lugar normal de conexión a garajes e instalaciones comunes en su caso.
4. En los portales se dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.
5. Sobre el portal debe estar señalizado el número que le corresponda en la calle en que se sitúa.

2.87. Escaleras y ascensores.

1. Las características de escaleras y ascensores en edificios colectivos deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño.
2. Se permite la instalación de ascensores en edificios colectivos que carezcan de ellos, por el exterior de la fachada, en tanto que se cumplan las determinaciones básicas reguladas para dimensiones, espacio, etc. en la Ordenanza municipal correspondiente. La instalación de ascensores por las fachadas exteriores del edificio, ocupando dominio público, del tipo que sea (vías públicas, plazas, zonas verdes, etc.) no computa a efectos de aprovechamiento.

Varios

2.88. Instalaciones y acondicionamiento general.

1. Todas las instalaciones y conducciones en los edificios se atenderán a sus reglamentaciones respectivas. En edificios de vivienda colectiva en los que las plantas bajas tengan un uso



distinto, los sistemas de chimeneas de ventilación y conductos de humo deberán de ser independientes de los de las viviendas para esos locales, y todos ellos, procedentes de cualquier planta, en caso de realizarse por las fachadas del edificio, deben de integrarse en forma, materiales y colorido a la composición general.

2. En los edificios existentes, cuando se precise complementar esas instalaciones se atenderán a las mismas reglas. En los edificios catalogados y su entorno, no es admisible su colocación en las fachadas, y las conducciones de gas deben ser tratadas con soluciones especiales, como cajeados remetidos y velados, evitándose su aparición en fachadas exteriores.
3. Las condiciones relativas a calefacción y aislamiento, acústicos y de protección contra incendios, se atenderán a las Normas Básicas de la Edificación.
4. En locales habitables por debajo de la superficie del terreno o en contacto con él, deberán impermeabilizarse las caras exteriores de los muros; y en cuanto a las soleras, garantizarse su estanqueidad, sea por medio de cámara de aire, impermeabilización o drenajes.
- 5.- Las dotaciones de plazas de estacionamiento al interior de las parcelas se atenderán a lo establecido en la Ordenanza III, de Condiciones Generales de Uso.

2.89. Protección de arbolado en zonas destinadas a espacios libres

1. El arbolado existente en todas las parcelas de suelo urbano en las que, conforme al planeamiento, debe producirse algún tipo de espacio libre de edificaciones, sea de utilización privada o pública, no podrá ser talado sin licencia municipal. El Ayuntamiento estudiará en todo caso la conveniencia o no de autorizar esas talas en función de los fines perseguidos por la ordenación.
2. En los proyectos de construcción de nueva planta o de reforma situados sobre parcelas en las que el planeamiento permita su parcial edificación, se recogerá esquemáticamente el arbolado existente en la parcela, con el fin de que el Ayuntamiento pueda formar un criterio sobre la oportunidad de su corte, mantenimiento o traslado. En casos concretos de árboles de buena calidad y desarrollo, su mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aún cuando ello exija modificar emplazamientos procedentes de trazados conforme a Ordenanzas; si bien, las modificaciones que para ello se realicen no darán lugar a reducción de aprovechamiento; o, si necesariamente debieran producir reducción, ello daría lugar a la correspondiente indemnización.
3. Lo establecido en este artículo se fundamenta en el artículo 228.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), que atribuye a los Planes, la competencia para fijar que actos deben sujetarse a licencia municipal, además de los que allí se recogen expresamente. Se establece para la posible infracción de lo anterior la tipificación de sanción de los artículos 247, 248 y 250 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

Sección III - Obras de nueva planta.

2.90. Definición y alcance.

1. Se considera como obra de nueva planta la ejecución de construcciones de carácter permanente sobre terrenos libres de edificación.
2. Cuando en la misma parcela existan edificaciones anteriores, la regulación de las nuevas construcciones se hará atendiendo a lo previsto para los casos de reforma y ampliación, ya



que, aún cuando la nueva construcción se ejecute separada de las anteriormente existentes, la relación con éstas últimas será siempre un factor a tener en cuenta, y que modifica la aplicación de las Ordenanzas.

2.91. Aplicación de las diversas regulaciones.

1. La redacción positiva normal de las presentes Ordenanzas configura directamente el modo de realizarse las obras de nueva planta. Tanto las regulaciones referentes a usos, como las de composición que forman la Sección II de esta Ordenanza, y las correspondientes Ordenanzas de tipología, responden a la intención básica de determinar las condiciones para las obras de nueva planta; y cuando se refieren a supuestos de reforma o actuación sobre edificaciones existentes, esta característica se hace constar expresamente.
2. En cambio, el contenido de la sección IV de esta Ordenanza se refiere en todo caso a situaciones diferentes de la de nueva planta.

2.92. Alturas.

1. Las alturas máximas a utilizar en nueva planta se determinan, o bien por tipologías, si es uniforme, o por Unidades Homogéneas, si la tipología admite varias alturas, en cuyo caso se añade a la sigla de identificación de la tipología la cifra que representa la altura. La medida de la altura es, en general, el número de plantas, y la forma de aplicarse y sus excepciones han quedado fijadas en el capítulo anterior.
2. Se considerará como altura mínima obligatoria la de una planta menos de la máxima; excepto en los casos en que el valor máximo fijado no puede ser alcanzado al aplicar luces rectas y retranqueos, en cuyo caso se alcanzará, no obstante, el mayor valor posible de acuerdo con esas regulaciones. Sin embargo, podrá hacerse renuncia expresa a alcanzar la altura máxima, si ello no supone mayor extensión en las demás dimensiones de la que se alcanzaría utilizándola plenamente. En todo caso, esa renuncia sólo será aceptada por el Ayuntamiento si con sus resultados no se da lugar a una composición disonante o antiestética. En cambio, si la reducción de altura está motivada por razones objetivas de luces rectas o retranqueos, o por razón de otras servidumbres civiles, sí es admisible que se aumenten las restantes dimensiones, dentro de sus propias regulaciones, hasta alcanzar, si ello es posible, los aprovechamientos fijados en esta Norma.
3. En todo caso, el incumplimiento de la altura mínima por cualquiera de las razones apuntadas, en las obras de nueva planta, no dará lugar por sí misma a que la edificación se considere insuficiente, dado que, conforme a lo establecido en el capítulo anterior, el concepto de edificación insuficiente se vincula tan sólo al de aprovechamiento, y no a los de altura o forma.

2.93. Decoración de muros al descubierto.

1. En general, la obligación de decorar los muros de edificación que quedan al descubierto, regulada en el art. 2.82 de esta Ordenanza, recae sobre el propietario de la edificación a la que el muro pertenece. Sin embargo, si la realización de una obra de nueva planta lleva consigo el dejar al descubierto medianerías ajenas que antes no lo estuvieran, será el que edifica el obligado a decorarlas, dejando completamente resuelto el aspecto estético motivado por la nueva construcción.
2. Los cierres de los locales comerciales, mientras no sean ocupados y decorados, deberán terminarse con material de tabiquería, y quedar revocados y pintados en color análogo al del resto de la fachada y en general, guardando el ornato propio de las vías públicas urbanas.

2.94. Primera ocupación.



1. La primera ocupación de los edificios, es decir, la comprobación de su ajuste a la licencia de obras, y la consiguiente autorización para que la edificación se utilice, si la comprobación es positiva, debe incluir obligatoriamente el testimonio de que el terreno es solar de modo efectivo en ese momento, según las condiciones que se fijan en la Ordenanza de Régimen del Suelo; lo que supone o bien que se encuentre la urbanización enteramente terminada, y liquidados todos los conceptos que a la parcela correspondan por cesiones de terreno, destrucción de inmuebles o bienes, etc, (en resumen, los originados en los procedimientos de reparto de cargas); o, en otro caso, que por el titular de la licencia de obra se liquide el importe total de las obras o compromisos pendientes. Solamente en la hipótesis de que éstos no se encontraran enteramente determinados se admitirá la aportación de aval suficiente que cubra el margen de indeterminación que pudiera existir, haciéndose, de todos modos, efectiva toda la parte segura de la valoración.

Sección IV - Obras de reforma.

Contenido General.

2.95. Definición y relación con las restantes regulaciones.

1. Se consideran obras de reforma todas las que se ejecuten sobre edificios ya existentes, o en parcelas que estén ya parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano (siempre que las nuevas construcciones no formen parte de un mismo proyecto o anteproyecto general que las englobe a todas).
2. Para todas las obras así definidas el marco normativo es exclusivamente esta Ordenanza. Es decir, las de composición contenidas en la Sección II de esta Ordenanza, las de tipología y las de uso no tienen aplicación directa sobre las obras de reforma; su aplicación, de tipo indirecto, se canaliza siempre a través de las referencias y acotaciones de esta Ordenanza, y sólo en la medida y forma en que esta Ordenanza las utiliza.

2.96. Modalidades

1. Se establecen las siguientes modalidades, dentro de las obras de reforma:
 1. Mantenimiento y conservación.
 2. Modificación.
 3. Reestructuración.
 4. Ampliación.
 5. Añadido.
2. Se definen como obras de mantenimiento y conservación las que afectan a los siguientes elementos:
 1. Consolidación y refuerzo de elementos fijos y estructurales hasta un 20% de su cuantía total.
 2. Reparación de remates y acabados:
 - Pinturas de exteriores e interiores.
 - Solados, (reparación o sustitución).
 - Revocos, enfoscados y estucados.
 - Reparación de cornisas y aleros.
 - Reparación de canalones y bajantes.
 - Reparación de cubiertas sin cambio de su disposición.
 3. Instalaciones generales. Reparaciones o sustituciones.
 4. Modificación del espacio interior, afectando no más del 20% de la superficie total.
3. Se definen como obras de modificación las que afectan a los elementos siguientes:



1. Modificación de elementos fijos o estructurales en más del 20% y menos del 50%.
 2. Modificación del espacio interior. Con afectación de superficie entre el 20% y el 50% de la totalidad del edificio.
4. Se definen como obras de reestructuración las que afectan a los siguientes elementos:
 1. Modificación de elementos fijos o estructurales en más del 50% y menos del 80%.
 2. Modificaciones del espacio interno, afectando a más del 50% y menos del 80% de la superficie del edificio.
 5. Se definen como obras de ampliación las conducentes a aumentar, hasta un máximo de un 50% más, el volumen construido, rebasando la envolvente exterior de la edificación existente. Si las obras producen aumento de utilización pero sin rebasar de la disposición anterior de muros y cubierta, se conceptúan en alguno de los tres casos anteriores.
 6. Se definen como obras de añadido las que tienen por objeto aumentar el volumen construido de una edificación en más de un 50% del que presentaba anteriormente; o bien las que consisten en realizar un cuerpo enteramente nuevo de edificación, dentro de la misma parcela ya edificada, pero separado de las edificaciones anteriores. No es relevante a los efectos de tipificación en este caso de edificación nueva aislada, cual pueda ser el porcentaje de su volumen construido en relación con el anteriormente existente en la parcela.
 7. Se entiende por elementos fijos o estructurales los enumerados en el art. 1.61. del Título I, si bien a los efectos de que aquí se trata, no son de utilización los módulos de cuantificación relativa que allí se señalan.
 8. Se entiende por modificación del espacio interior el cambio de configuración de cada uno de los locales en que se encuentre distribuido, sea en sus suelos, paredes o techos; y, en el caso de los núcleos de comunicación verticales, también de los tiros de escalera y de los elementos de partición. La sustitución, supresión o colocación de falsos techos no se contabiliza; y tampoco la sustitución de elementos para reponerlos en su misma situación anterior (aunque, si fueran estructurales, contabilizarán en ese aspecto).
 9. La contabilización del alcance de las reformas se hace del modo siguiente:
 - Para elementos estructurales, para cada tipo individual de elementos, medidos en unidades lineales o superficiales, según su propia configuración, y debiendo cumplir con el margen permitido cada uno de ellos separadamente. Como excepción, en las reestructuraciones la medición podrá hacerse alternativamente en la forma descrita en el artículo ya citado 1.61 y para todo el conjunto de elementos estructurales, (sustituyendo el criterio de que precisen reconstrucción por el de que se desee modificarlos). Por el sistema de porcentaje medio ponderado, la intervención no deberá representar más del 50% de la cuantificación relativa total, pero los porcentajes de modificación de cada tipo de elemento individualmente podrán rebasar del 80%, excepto, naturalmente cuando suponen la caracterización del edificio, y por los que se encuentra catalogado, que no pueden ser modificados en absoluto.
 - Para la configuración del espacio interior, por el número de locales que se afecten por cambios, y contabilizado cada uno en la proporción que guarda su superficie con la total de la ocupada por el uso o titular de que trate.
 - Si las modificaciones estructurales suponen también cambio del espacio interior, se contabilizarán en ambos aspectos.
 - La referencia de todos los cálculos será el conjunto del uso o titular al que afecta la obra, en los términos en que a ellos se refiere el artículo siguiente.

2.97. Forma de la intervención.

1. Por el modo de acometerse las obras de reforma, se diferencian, a su vez, dos diferentes modalidades:
 - a. Parcial, afectando a una o varias plantas, pero, en edificios colectivos, de modo que parte de los usos o titulares de locales queden al margen de la actuación.



- b. Total, afectando a la totalidad de los titulares de diversos locales en el inmueble, sea porque éste sea edificio exclusivo, porque todas las plantas o locales se encuentren sin uso y en una sola propiedad, o porque todos los titulares de los diversos usos actúen de común acuerdo.
- c. Debe notarse que esta clasificación es independiente de la mayor o menor cuantía de las obras, y que tan sólo se refiere a que éstas afecten, en la cuantía que sea, a parte o a todos los titulares o locales.

2.98. Derribos.

1. Se conceptúan como obras de derribo las que suponen la desaparición de la edificación; y como derribo incompleto o vaciado las que respetan algún elemento de la edificación, pero en cuantía no superior al 20% de sus elementos fijos o estructurales, o de los que suponen la conformación de su espacio interior (tabiquería, forjados y comunicaciones verticales).
2. En las fincas edificables en las que se produce un derribo total, la alternativa de posterior edificación entra en los supuestos de nueva planta. En cambio, la hipótesis de derribo incompleto conduce a una situación límite entre la nueva planta y la reforma, que, no obstante, se desarrolla en este capítulo, aunque como caso aparte, y fuera de las modalidades de la reforma.

2.99. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Las construcciones que expresamente se declaren como fuera de ordenación, únicas a las que se aplica esa situación, conforme a la Ordenanza de Régimen del Suelo, solamente podrán ser objeto de obras de mantenimiento y conservación, y éstas mediando documento notarial de renuncia al incremento de valor en relación con su futura expropiación y derribo. Lo que sigue se refiere solamente a las edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación, ya que para las que lo estén, la actuación final prevista por estas Normas es el derribo.

2.100. Aprovechamientos.

1. Los aprovechamientos máximos que pueden alcanzarse en las parcelas ahora edificadas, a través de obras de reforma que supongan ampliación o añadido, son los establecidos en la Sección II de esta Ordenanza con carácter general para todo tipo de obras. Por tanto, las edificaciones que presenten menor aprovechamiento que el asignado por el planeamiento, pueden ser objeto de obras de reforma hasta alcanzar el máximo, si bien ajustándose a las restantes condiciones de composición que a continuación se fijan.
2. Cuando en la edificación existente haya mayor aprovechamiento que el asignado a la parcela por el planeamiento, el actual se mantendrá como aprovechamiento consolidado, pudiendo efectuarse obras de mantenimiento y conservación, de modificación y de reestructuración; y no pudiendo, en cambio, realizarse ampliación o añadido. En caso de derribo total o incompleto de las actuales edificaciones el aprovechamiento máximo autorizable pasaría a ser el previsto por el planeamiento como máximo para nueva planta, o para ampliaciones o añadidos. Por tanto, si se trata de un derribo incompleto sobre una edificación con mayor aprovechamiento que el establecido por el planeamiento, deberá producirse una reducción del aprovechamiento hasta ajustarse al asignado.
3. La medición de los aprovechamientos en edificaciones existentes se hará en la forma general establecida en la Sección II de esta Ordenanza, es decir, por superficies construidas y con las peculiaridades y excepciones que allí se fijan.
4. Aunque el aprovechamiento existente en las edificaciones actuales sea inferior al mínimo, no es obligatorio alcanzarlo. Sin embargo, si fuera inferior al 50% del mínimo, sí sería obligatorio realizar ampliación o añadido hasta alcanzar el mínimo, al menos; salvo que se produzca renuncia expresa en los términos previstos en las Condiciones Comunes de esta Ordenanza, o que existan



limitaciones de tipo objetivo (civiles o de Ordenanza) que lo impidan.

2.101. Alturas.

1. Las alturas máximas a alcanzar por medio de ampliaciones o añadidos son las fijadas para cada parcela por el planeamiento. Para las reformas, sin embargo, las alturas mínimas no tienen el carácter de obligatorias, salvo en el caso de que el aprovechamiento sea inferior al 50% del mínimo, y siendo la ampliación o añadido obligatorios, sea posible alcanzar la altura mínima cumpliendo las restantes condiciones objetivas. Los aumentos obligatorios de aprovechamiento, deberán tender, en primer lugar, a alcanzar la altura máxima, y sólo si esto no es posible respecto de las restantes condiciones de la Ordenanza, se recurrirá a efectuar los aumentos sobre las restantes dimensiones posibles.
2. En el cómputo de alturas se utilizará, subsidiariamente, el criterio de máxima altura en metros, según se establece en las Condiciones Comunes, de modo que, si las alturas libres de cada planta rebasan de las allí previstas, se alcance un menor número de plantas, de modo que no se rebase la altura total que se produciría en las condiciones teóricas máximas autorizadas.
3. Aunque la altura total actual rebase, sea en metros o en número de plantas, de la prevista por el planeamiento, no se considera el edificio fuera de ordenación, y su altura actual se admite como consolidada pudiendo utilizarse sin limitaciones. Sin embargo, en las hipótesis de derribo total o incompleto, la altura deberá ajustarse a la establecida por el planeamiento.
4. Tampoco la diferencia en alturas libres de plantas entre la edificación existente y lo establecido en las Condiciones Comunes, supone limitación en su utilización, excepto en el caso de planta baja que se desarrolla particularmente más adelante. Las ampliaciones y añadidos deberán realizarse con alturas libres iguales o mayores de la mínima de Condiciones Comunes; y si superan de la máxima, darán lugar a reducción del número total de plantas. Los restantes tipos de reforma, si modifican las alturas libres interiores, deberán hacerlo en el sentido de aproximarlas o rebasar el límite mínimo, si fueran anteriormente inferiores; si rebasaran de la máxima anteriormente o debido a la reforma, esto se computará dentro de la altura total en la forma establecida de modo general.

2.102. Cubiertas.

1. La reforma de las cubiertas y de los espacios entre ellas y el techo de la última planta normal se regirán por las Condiciones Comunes, con las siguientes particularidades:
 - Se admite realizar cubierta inclinada de las características fijadas en las Condiciones Comunes, si la anterior no lo fuera. Este tipo de obra se sujetará a especiales condiciones de composición externa, pudiendo llegar a prohibirse en edificios en cuya composición general la forma de cubierta plana es elemento esencial, lo que deberá ser estudiado en cada caso concreto por los servicios de Arquitectura Municipales.
 - En los espacios bajo cubierta creados por medio de obras de ampliación o añadido, o en los existentes que se encuentren sin uso concreto, las posibles utilizaciones deberán ser de los tipos fijados en las Condiciones Comunes, para las diferentes hipótesis de tipo de edificio o altura total. En cambio, los usos existentes que difieran de los allí establecidos, podrán seguir manteniéndose sin limitación especial.
 - La formación de cubierta inclinada es obligatoria en obras de reforma que supongan elevación de plantas, con el tratamiento y excepciones establecidos para la hipótesis de edificios de composición fuertemente marcada por la cubierta plana.
 - Los edificios que actualmente se rematan por áticos o cubiertas inclinadas de mayor inclinación que la que ahora se permite podrán seguir indefinidamente en esa forma, o adquirir las que ahora se establecen, si así se desea. Los áticos actuales toman la consideración de cuerpos de edificación de diferente altura, tal como éstos se definen al tratar de retranqueos en las Condiciones Comunes; su adaptación al modelo de espacio bajo cubierta con terraza horizontal sólo podrá realizarse si se cumplen todas las condiciones que caracterizan a este tipo de solución, incluso las de pendiente máxima



- para los nuevos faldones de cubierta que se precisen.
- Se admite la construcción de buhardillas en cubiertas inclinadas que no las tenga, si están destinadas a usos habitables, o si éstos pueden ser autorizados conforme a las Condiciones Comunes. Sus dimensiones no podrán rebasar de las allí fijadas; pudiendo diferir, en cambio, su emplazamiento, para edificios anteriores a 1940 y en cuya composición se mantengan todos los huecos de fachada superpuestos sobre ejes verticales. En este caso, los ejes de las buhardillas deberán coincidir necesariamente con las de la composición de la fachada y sus dimensiones de anchura no podrán rebasar de las de los huecos de fachada en las plantas inferiores. Para edificios de fecha posterior a 1940, los ejes de las buhardillas deberán coincidir igualmente con los de alineamiento de los huecos de la fachada, pero, además, deberán guardar entre sí las distancias fijadas en las Condiciones Comunes y su anchura máxima será también la que allí se establece.
 - Podrán disponerse lucernarios en todos los casos, guardando igualmente relación compositiva con la organización de las fachadas.

2.103. Planta baja, semisótanos y sótanos.

1. En las plantas inmediatas a la rasante del terreno, dentro de los edificios existentes, debe determinarse si son planta baja, semisótano o sótano (y en todo o en parte) conforme a las Condiciones Comunes de esta Ordenanza, sea por cumplir directamente con las características que allí se fijan, o por analogía, según se establece en el artículo 2.68.4., de esta Ordenanza.
2. Una vez determinado de que planta se trata, la nueva apertura de locales deberá atenerse a las dimensiones y alturas libres fijadas en las Condiciones Comunes, y a las exigidas para cada uso en sus correspondientes regulaciones. Los locales que actualmente no se ajusten a esas condiciones que cuenten con su oportuna licencia de apertura anterior continuarán en su uso conforme a la licencia, y podrán, igualmente, ser traspasados o reformados, siempre que se mantengan en el mismo uso y que las reformas no impliquen mayor desajuste a estas Ordenanzas del que ya presenten (estimado cuantitativamente). El cambio de uso, sin embargo, sí implicará el adaptarse a las nuevas condiciones dimensionales; entendiéndose como cambio, a estos efectos, no sólo el paso a otro grupo de actividad (comercio a hostelería, local abierto al público a local de trabajo, etc.), sino la adopción de un nivel de actividad diferente, dentro de las del mismo tipo, en especial si puede afectar a terceros o colindantes.
3. La reforma física de los locales existentes puede implicar el cambio de su situación como planta dentro del edificio, si pasa a ajustarse a las condiciones que caracterizan una situación diferente en estas Ordenanzas.

Disposición.

2.104. Rasantes.

1. La relación de los edificios existentes con la rasante se medirá y computará de acuerdo con los criterios de estas Ordenanzas. Si las condiciones de banqueo, ahora requeridas para las plantas bajas en calles en desnivel no se encuentran cumplidas en la edificación existente, esto podrá llegar a dar lugar a la distinta consideración de la totalidad de las plantas en cuanto a su relación respecto de la rasante.
2. No se permiten movimientos de tierras al interior de las parcelas que den lugar al cambio del cómputo de número de plantas, si éste rebasa del previsto en el planeamiento.

2.105. Emplazamientos.

1. La relación entre los emplazamientos reales de las edificaciones existentes, y los que se obtendrán de la aplicación de las presentes Ordenanzas para las obras de nueva planta, da lugar a una serie de diferentes situaciones, con influencia sobre las obras de reforma.



2. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece, para nueva planta, emplazamientos fijos, pueden darse dos casos:
 - Edificios cuyo emplazamiento coincide con el señalado, o está dentro de él sin abarcarlo completamente; pueden efectuarse todos los tipos de reforma sin aumento de volumen, y los de ampliación y añadido hasta alcanzar los emplazamientos señalados en planeamiento y sus alturas máximas autorizadas.
 - Edificios cuyo emplazamiento no coincide con el de planeamiento. Pueden autorizarse exclusivamente las obras de reforma que no implican aumento (mantenimiento y conservación, modificación y reestructuración). Las de ampliación y añadido sólo podrán autorizarse si conllevan la demolición de las zonas que no cumplan con el emplazamiento fijado, y por tanto, la adecuación de lo construido a las líneas de emplazamiento (aceptándose que, sin exceder de ellas, no llegue a cubrirse el emplazamiento completo).

3. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece para nueva planta emplazamientos variables pueden presentarse los mismos casos que en el punto anterior, es decir, que el emplazamiento de las edificaciones cumpla o no cumpla las condiciones de las normativas de retranqueos y luces rectas para nueva planta.
 - Si las cumple, todas las obras de reforma son autorizables hasta completar las condiciones previstas para nueva planta en esa misma zona.
 - Si no las cumple podrán, no obstante, autorizarse obras en todas las modalidades de la reforma, con la única condición de que los aumentos de volumen sí se atengan estrictamente a las normas de composición de nueva planta para esa zona; si bien, lógicamente, tanto el volumen como la ocupación en planta se contabilizarán para lo viejo y lo nuevo en su conjunto. Lo que implica, en casos de añadido separado de las edificaciones anteriores, el cumplimiento de las condiciones de luces rectas para la nueva edificación, y el que la edificación anterior no deje de cumplir esas mismas condiciones por causa de la edificación nueva. En añadidos adosados, se respetará la dimensión máxima en planta fijada para nueva planta, aplicándose al conjunto formado por lo viejo y lo nuevo.

4. En obras de reconstrucción procedentes de vaciado previo de una edificación existente, los emplazamientos se atenderán a los que resultarían para nueva planta (sean fijos o variables), admitiéndose desajustes por defecto pero no por exceso, lo que supone el derribo de las partes excedentes anteriores.

2.106. Luces rectas.

1. Los nuevos locales habitables producidos en ampliaciones y añadidos o en reconstrucciones motivadas en obras de vaciado, deberán respetar las luces rectas fijadas en las Condiciones Comunes.
2. Los nuevos locales habitables producidos por obras de modificación o reestructuración deberán alcanzar, para luces rectas, valores no inferiores al 50% de los señalados en Condiciones Comunes.
3. Se admiten en todo caso, las obras de reducción de volumen o demolición parcial que den lugar a la mejora de las luces rectas en locales habitables existentes, aún cuando no se alcancen las medidas fijadas para locales habitables nuevos.

2.107. Iluminación y ventilación en locales habitables.

1. Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para locales habitables en nueva planta deberán alcanzarse en todo caso, en obras de reestructuración, ampliación y añadido. En las de modificación se exigirá alcanzar estas condiciones en los locales afectados por las obras, siempre que sea físicamente posible y no se oponga a alguna condición compositiva de importancia.



2.108. Vuelos en fachadas.

1. En lo referente a vuelos, los que se ejecuten nuevos se atenderán simultáneamente a las Condiciones Comunes y a su composición coherente con la fachada original, adoptándose, incluso en términos dimensionales, modelos análogos a los que el edificio ya presente, y sin rebasar de los ahora fijados. Los antiguos que no se ajusten a estos últimos podrán mantenerse, consolidarse y repararse.
2. El caso posible de acristalamiento de balcones y corredores podrá autorizarse siempre que los resultados sean acordes con las regulaciones de vuelos acristalados fijadas en las Condiciones Comunes, imponiéndose, para este caso, la condición supletoria de que todos los cierres acristalados a ejecutar en el mismo edificio, respondan a un mismo modelo en cuanto a materiales, disposición y colorido, y permitiéndose, en cambio, que el cierre sea opcional para los pisos que lo soliciten exclusivamente. En tal sentido, el primer cierre que se solicita dentro de un cierto edificio deberá venir avalado por la comunidad de propietarios en el sentido de aceptar dicho modelo como único para todo el edificio. Su descripción se hará por medio de planos detallados especificando materiales, disposición y colores.

2.109. Aspecto exterior.

1. La ejecución de obras de reforma tipificadas como totales, llevará aparejada la obligación de decorar con iguales criterios todas las fachadas del edificio, aún cuando tengan el carácter de medianeras; tratamiento que deberá extenderse a los muros medianeros de edificios ajenos que abran sobre la parcela propia, si el planeamiento establece adosamiento obligatorio.
2. Todas las obras que afecten a fachadas o cubiertas deberán ajustarse a la composición general que el edificio presente anteriormente, manteniendo la referencia al modelo de arquitectura de que se trate, sin alterar sus elementos básicos, ni disfrazar la construcción existente simulando estilos arquitectónicos diferentes del original.
3. Puede fijarse con carácter general que, aparte de todas las condiciones concretas que se derivan de aplicar lo establecido en el punto anterior, no se autoriza la supresión de machones entre los huecos de fachada de edificaciones con muros de carga. Aún la ampliación de los huecos será obra no autorizable, si supone alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos o de la simetría que caracterice a la fachada. Por el contrario, en los edificios de muros de carga en los que esa alteración desacertada se haya producido, se obligará en las nuevas decoraciones de locales de planta baja, a reponer compositivamente el macizo que falte, aún cuando esto se haga tan sólo con elementos transparentes, figurados o referencias.
4. Respecto de salientes en planta baja y rotulaciones de identificación comercial se seguirá, en las reformas, lo establecido en las Condiciones Comunes; pero los elementos incluidos en esas regulaciones, que ahora existan y no se ajusten a ellas, podrán mantenerse en su forma actual hasta que la realización de obras de reforma dé lugar a su sustitución dentro de los modelos que ahora se fijan.

2.110. Portales, escaleras y ascensores.

1. Cuando se produzcan reformas en las zonas de la edificación situadas entre el portal y los espacios libres interiores de la parcela, en edificios colectivos que no cuenten con acceso a ellos, será obligatorio realizar ese acceso, previsto en las Condiciones Comunes.
2. Es admisible el realizar ascensores en edificios que no cuenten con esta instalación actualmente, en espacios de patio interior o de manzana, o en el hueco de la escalera, si existe y cuenta con las dimensiones suficientes. En el caso de patios, la instalación no deberá suponer reducción ni de las luces rectas ni de las superficies de iluminación y ventilación de locales habitables, o de la propia escalera, excepto el caso en que estas condiciones se



sigan cumpliendo, pese a reducirlas, no admitiéndose reducción alguna si anteriormente no las alcanzan. En el caso de los huecos de escalera, los frentes continuos del espacio de ascensor exigido por la normativa vigente deberán ejecutarse en materiales transparentes, sea para instalaciones nuevas o existentes.

2.111. Instalaciones y acondicionamiento general.

1. En obras de reestructuración, en añadidos, y en reconstrucciones previo vaciado, se exige la adecuación de las instalaciones, conducciones, aislamientos y protecciones, a las generales de la legislación vigente. En todas las obras de reforma deberá, obligatoriamente, justificarse cual es el estado de las instalaciones existentes, y garantizar unas condiciones mínimas en su estado de seguridad.
2. En locales con alguno de sus frentes bajo rasante o el suelo en contacto sobre el terreno, deberá demostrarse la estanqueidad de sus paramentos, y la ausencia de humedad de condensación sobre ellos, para que puedan ser aceptados para usos habitables.
3. La ejecución de obras de ampliación y añadido que den lugar a la creación de nuevos usos y locales, y no sólo al aumento de los existentes, conllevan la obligación de adecuar la dotación de estacionamientos de la parcela a la establecida para obras de nueva planta. En los restantes tipos de obras de reforma no se exige esta condición, pero no se permite destinar a otra finalidad distinta los espacios que anteriormente se estuvieran usando para aparcamiento dentro de la cuantía de plazas que resulten obligatorias en la hipótesis de obras de nueva planta, conforme a las Condiciones Generales de Uso.

2.112. Condiciones de acceso.

1. En todas las obras de reforma se respetarán las condiciones de acceso a parcelas interiores sin fachada a calle, o a usos independientes que lo precisen, dentro de la propia parcela; cumpliendo las características fijadas para igual caso en obras de nueva planta si las condiciones actuales son iguales o superiores a ellas. Si las condiciones actuales fueran inferiores a las establecidas para nueva planta, se mantendrán al menos las existentes.

CAPITULO III - CONDICIONES DE CADA TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

2.113. Contenido

1. Se compone este Capítulo de las Ordenanzas V, VI, VII y VIII, relativas a "Edificaciones con emplazamiento fijo", "Edificaciones con emplazamiento variable", "Industria y comercio" y "Equipamientos e infraestructuras".
2. En función de las tipologías ya existentes como solución arquitectónica, pero ya conformadoras de los ambientes urbanos, rurales y semirurales presentes en los diferentes Núcleos en el Concejo de Siero, se han configurado las siguientes Zonas de calificación, enumeradas en un orden aproximadamente creciente en cuanto a su intensidad de aprovechamiento:
 - Unifamiliar.
 - Baja densidad.
 - Casco Antiguo.
 - Ordenación de volúmenes
 - Cerrada Perimetral.
 - Cerrada Compacta.
 - Industria.
 - Comercio
 - Sistema general.
 - Equipamiento público.



- Equipamiento privado.

En lo que sigue se señala la pertenencia de cada una de esas tipologías a los bloques normativos descritos en el punto 1.

ORDENANZA V - EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO

2.114. Definición y tipologías.

1. En la presente Ordenanza se regulan una serie de tipologías en las que total o parcialmente, el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obras. Se trata de las siguientes:
 - Casco Antiguo.
 - Ordenación de Volúmenes
 - Edificación Cerrada Compacta.
 - Edificación Cerrada Perimetral.

2. Cada una de las tipologías citadas cuentan con su propia modalidad de espacio no edificado, al menos en plantas superiores, dentro de las parcelas; que son, respectivamente:
 - Espacio libre privado.
 - Espacio vacío privado.
 - Patio de manzana.

Ninguno de ellos se representa en planos; haciéndose su delimitación por medio de reglas escritas.

Los espacios libres definidos como OV-0 que hayan sido desarrollados y urbanizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General (31-07-2002) tienen la consideración de Espacios Libres Públicos. Los definidos como OV-0 pendientes de desarrollo tienen la consideración de Espacios Privados.

3. En lo que sigue se determinan tan sólo los aspectos característicos de las tipologías de que se trata, entendiéndose que los aspectos no mencionados se acogen a las Condiciones Generales. El modelo general es la edificación Cerrada Perimetral, siendo las de Casco Antiguo y la cerrada compacta tan solo una variante más limitada. Ordenación de Volúmenes es un caso intermedio entre las tipologías de emplazamiento fijo y las de emplazamiento variable.
4. Se considera edificación Cerrada Perimetral la que se ajusta a las características siguientes:
 - Disponerse en edificios colectivos de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
 - Tener definido como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela (repetiendo, por tanto, con pantalla de edificación el trazado de las vías públicas).
 - Adosarse a los linderos laterales con otras fincas, en la franja de edificación en altura.
 - Mantener una zona desprovista de edificaciones en altura a continuación de la edificación y separada por ésta de las calles, denominada patio de manzana.
5. La única diferencia entre la edificación Cerrada Compacta y la perimetral, es la carencia de un espacio de patio común en el interior de las manzanas; debido a que, por limitación de tamaño o forma de la manzana, no se alcanza una dimensión suficiente para dar lugar a un espacio común útil.
6. Todas las diferencias entre ambas tipologías se derivan de ese hecho, exclusivamente, y la consecuencia fundamental es que en este caso se produce una edificación con patios interiores de parcela, cosa que en la Cerrada Perimetral puede en general evitarse.



7. El cumplimiento de las luces rectas se regula en la forma establecida en el art. 2.77., con la salvedad de que en Ordenación de Volúmenes se aplica como en emplazamiento variable; y es una exigencia no renunciable, pero puede dar lugar a pactos en el sentido de crear patios o espacios compartidos, mediante servidumbres mutuas aceptadas, siempre que se respeten las condiciones objetivas de los locales, se hagan constar de modo fehaciente e impliquen a todas las propiedades afectadas por la variación de que se trate.
8. Los mecanismos de emplazamiento fijo se aplican, en algunos casos, a otras tipologías distintas de las contenidas en esta Ordenanza, pero se trata, entonces, de tipologías determinadas por un uso específico, como es el caso de las industriales y el equipamiento.
9. La tipología de Casco Antiguo es análoga a la Cerrada Perimetral, pero con una escala de edificación menor, de dos plantas básicamente y tres en algunos casos, pero, derivada de la vivienda unifamiliar tradicional. La edificación, como en el caso de la Cerrada Perimetral, se produce adosada a la alineación externa solamente, y a partir de una línea de fondo se produce el equivalente al patio de manzana, en este caso jardín, el espacio libre privado restante.
10. La tipología de Ordenación de Volúmenes se inscribe en esta Ordenanza de emplazamiento fijo, porque la forma y posición de las edificaciones debe fijarse mediante esquema previo, que servirá como referencia para la fijación de las alineaciones según las normas de emplazamiento fijo.

2.115. Regulación de usos.

1. Las tipologías cerradas, y la de Casco Antiguo, son características de la zona central de las poblaciones, la de mayor actividad del sistema urbano completo. En ellas, junto a la residencia, se producen todos los restantes usos urbanos normales, con la sola exclusión de los industriales; y no sólo en las plantas bajas, sino en el resto de ellas o en edificios completos, y sea con utilización exclusiva o colectiva (art. 2.42.).
Se admiten en todas las plantas restantes la mezcla de usos, si bien la vivienda conserva carácter preferente en lo que a corrección de molestias mutuas se refiere, en los términos fijados en el art. 2.48.
2. En la tipología Ordenación de Volúmenes se admite el mismo tipo de usos que en el punto anterior, pero sólo el residencial puede ocupar edificio completo; y debe ser parte del programa en todas las parcelas, aunque se acompañe de cualquiera de las restantes.

2.116. Alturas y aprovechamientos.

1. La altura máxima básica se fija, para estas tipologías, mediante la cifra de número de plantas acompañando a la sigla de identificación. Se admite sobre esa altura, siempre que sea mayor de tres plantas, construcciones configuradas como *torreón*, que se describen de la forma siguiente: cuerpos de una planta más, en edificación exenta, (tratamiento de exterior en todos sus frentes) o adosada a la edificación colindante, si esta es más alta; ocupando como máximo, entre todos, la mitad de la superficie y la mitad del desarrollo de fachada de la planta inferior, y dispuestos de modo que en toda la profundidad de la edificación queden espacios con solo la altura básica. La solución compositiva será acordada por los servicios técnicos municipales, caso por caso en función del resultado que presente la propuesta proyectada en relación con la estructura del edificio y el entorno. Así, excepcionalmente, se podrán permitir, previa justificación detallada de la solución por los servicios técnicos municipales, los torreones pegados a la pared medianera, aún cuando la altura del edificio no supere las tres plantas, para paliar los efectos compositivos en casos especiales, y cuando así lo requieran las actuaciones que se acometan en el Casco Antiguo. En este último caso, el Plan Especial podrá adoptar las determinaciones específicas más adecuadas a cada situación, dentro del marco legal fijado por la Normativa Urbanística del Principado de Asturias.
2. La disposición en torreón no supone aumento de volumen edificable, ya que computa como



el resto dentro del aprovechamiento total permitido, detrayéndose del utilizable en otras plantas; y solo puede utilizarse si el tamaño y disposición de la parcela permiten llegar a distribuciones interiores normales.

3. En las tipologías cerradas la zona de patio de manzana es edificable en planta baja y sótano, y en la totalidad de su extensión; siempre que esto sea compatible con el cumplimiento de luces rectas propias y ajenas. En Casco Antiguo el jardín no es edificable, ni bajo rasante ni en superficie. En Ordenación de Volúmenes, los espacios no destinados a edificación en altura no son edificables sobre rasante (salvo expresa indicación en contrario) pero sí pueden utilizarse en sótano, con las limitaciones del emplazamiento variable.
4. En edificación Cerrada Compacta y Cerrada Perimetral, el aprovechamiento por metro cuadrado de terreno útil se corresponde con la cifra de número de plantas y, en su caso, con los vuelos, bajo cubiertas, torreones, u otras variaciones de disposición voluntarias que se permitan conforme a la Ordenanza.
En estas dos tipologías el fondo mínimo será de 8m, salvo en los supuestos en que la edificación se encuentre entre medianeras ya consolidadas y el máximo será de 16 m. En el supuesto de que el fondo mínimo no se alcanzase, y el solar colindante estuviese vacante, deberá procederse conforme a lo dispuesto en el art. 2.09.7.
5. En Casco Antiguo, el aprovechamiento se fija del mismo modo que el señalado en el artículo anterior, pero deberá alcanzar al menos 10 metros de fondo y dos plantas de altura. El máximo fondo se mantiene en 16 metros.
6. En Ordenación de Volúmenes, en su versión más frecuente, se recogen simplemente ordenaciones ya existentes de bloques exentos dentro de parcelas o entre calles; con aprovechamiento y altura como en Cerrada Compacta. En la variante en que se ha de proyectar la ordenación (Ordenación de Volúmenes Pendiente, OVP) el aprovechamiento se fija en el módulo 1'4 m²/m², con independencia de la altura que corresponda.
7. En Ordenación de Volúmenes no se establece altura mínima, pudiendo disponerse por debajo de la máxima cuerpos de edificación de diferentes alturas.

2.117. Cubiertas.

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. Dentro del patio de manzana, en Cerrada Perimetral, la relación entre las cubiertas de la planta baja y el forjado de piso de la planta primera, deberá ajustarse a la disposición siguiente:
 - la cubrición de la extraplanta será plana y ninguna parte de la misma rebasará en más de 0,30 m la altura de la cara superior del forjado de suelo de la planta inmediatamente superior.
 - sobre dicha altura sólo se permitirán claraboyas, hasta 0,25 m más de altura y chimeneas de ventilación.
3. El mismo caso del punto anterior puede plantearse en patios abiertos a fachada o, en general, en cualquier zona donde las plantas superiores se presenten retiradas respecto de la baja; debiendo adoptarse, en todos ellos, la misma disposición en cuanto a desnivel exterior.
4. Las cubiertas de edificaciones de planta baja pueden ser planas.
5. Si las edificaciones de patio de manzana son de construcción anterior a estas Ordenanzas y presentan mayor altura en sus cubiertas que las que ahora se establecen, las edificaciones cerradas del contorno de la manzana, en las plantas inmediatas, deberán, en todo caso, guardar luces rectas respecto de ellas, consideradas como obstáculos.



2.118. Planta baja, semisótanos y sótanos.

1. Aspectos regulados por las condiciones generales de composición, con las especificaciones del art. 2.116.3. Dentro de los patios de manzana la única planta admisible sobre rasante tomará siempre la consideración de baja, por no existir ninguna sobre ella; y, por debajo de la rasante, tan sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose ni la existencia de semisótanos ni la utilización de los sótanos en usos relacionados con la planta baja, sino tan sólo en los de servicio general del inmueble señalados como no computables en el aprovechamiento, aún cuando, por razón de desniveles en el interior del patio, algún sótano resultase con huecos o paramentos al exterior.

2.119. Rasantes.

1. El caso general en manzanas de edificación Cerrada Perimetral es el de que el terreno natural se desmonte por completo, careciéndose por tanto de referencias materiales para las rasantes en patio de manzana. Por tanto, al interior de la manzana, operarán las rasantes de su contorno exterior, y con profundidad hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La superficie de la manzana, en consecuencia, queda dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas. Si las esquinas son en chaflán, o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.
2. Sin embargo, la ocupación del interior del patio de manzana con las rasantes de las calles del contorno está limitada por las condiciones de luces rectas de las edificaciones de las calles más bajas, y por el desnivel obligatorio a las plantas primeras de la edificación propia o ajena. Con ese motivo, en manzanas con desniveles acusados entre los distintos frentes de su contorno, deberán utilizarse en el interior del patio de manzana niveles intermedios de rasante entre los que se producen exteriormente, que podrán tomarse libremente siempre que cumplan con las condiciones mencionadas, y sin rebasar de la más alta de las rasantes de referencia.
3. En las restantes tipologías las rasantes se rigen por el criterio general, art. 2.70.

2.120. Pasajes y soportales.

1. Son pasajes las vías públicas que atraviesan las edificaciones, en general en planta baja, y cuyo vuelo está ocupado por la edificación. Los pasajes son servidumbres públicas sobre suelo privado, que conserva el derecho de ser edificado en programas privados por encima y por debajo del nivel de utilización pública. Sus dimensiones no bajarán de un mínimo de 4,5 m. de ancho, y se encuentran representados en los planos de zonificación. El Estudio de Detalle o, en su caso, el Proyecto constructivo podrán plantear soluciones alternativas a las previstas por los planos, debidamente justificadas.
2. Los soportales y pasos peatonales tienen igual consideración que los pasajes, servidumbres públicas sobre suelo privado, con la diferencia de contar con uno de sus frentes abierto a la vía pública normal.
3. En los pasajes no se admitirá otro uso diferente del de *locales abiertos al público*.

2.121. Alineaciones.

1. Las alineaciones, en las tipologías cerradas, y la de Casco Antiguo, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja como para las superiores. Aún en los casos en que voluntariamente se adopten ordenaciones con patios abiertos a fachada, la planta baja debe ajustarse en toda su longitud a la alineación; o realizar cierre exterior en esa línea, en el caso de edificaciones existentes que no se ajusten a la condición anterior. Los cierres



exteriores se harán en la forma establecida en el 2.125.

2. Por lo tanto, no se admiten soluciones de patio inglés en estas tipologías en su fachada a calle; únicamente podrá utilizarse esta solución en las fachadas a patio de manzana.
3. En zonas con soportal el adosamiento mínimo obligatorio al emplazamiento fijo no se produce tan sólo en la planta baja, sino también en la planta primera, admitiéndose la posibilidad de realizar patios a fachada tan sólo desde la planta segunda. Excepcionalmente, el adosamiento de planta primera a la línea de vuelo del soportal prevalecerá incluso sobre el cumplimiento de luces rectas, en su caso.
4. En Ordenación de Volúmenes la relación con las alineaciones es libre, es decir, puede producirse adosamiento total o parcial, o separación en distancia libre, pero siempre que se guarden luces rectas como en las tipologías de emplazamiento variable.

2.122. Patios de manzana.

1. Los patios de manzana en edificación Cerrada Perimetral quedan determinados en su perímetro por los emplazamientos de las fachadas traseras de los edificios. En edificios existentes, este límite lo determina la situación actual de las referidas fachadas. En obras de nueva planta, los proyectos de edificación conformarán el límite de patio de manzana, del modo siguiente:
 - Las líneas de límite de patio de manzana o de emplazamiento trasero de la edificación, se trazarán alrededor de la línea de fondo, que es una paralela a la alineación exterior situada a una distancia tal que materializa, con la alineación y todas las plantas permitidas, el aprovechamiento autorizado, pero sin pasar de 16 metros de fondo total. La línea definitiva a escoger podrá oscilar, por medio de entrantes y salientes, hasta una distancia de tres metros de la de ese fondo que sirve de referencia, aunque, de nuevo, sin rebasar de los 16 metros. En la contabilidad del aprovechamiento deben siempre computarse las utilidades en vuelos, planta baja en patio de manzana, bajo cubierta y torreones, si las hay.
 - La disposición definitiva de la fachada a patio de manzana, con sus oscilaciones alrededor de la línea de referencia, debe mantener luces rectas en los locales habitables de magnitud igual al 50% de la altura propia (según ésta se define en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV), respecto de las líneas de equidistancia a las distintas alineaciones exteriores de la manzana, tal como se definen en el artículo 2.121. de esta Ordenanza; excepto de los tramos de diagonales de las esquinas, en los que se produce adosamiento. Además, se mantendrán las luces rectas entre distintas construcciones u obstáculos, dentro o fuera de la parcela, según la normativa general que las regula.

2.123. Vuelos.

1. Como excepción peculiar a la regulación de vuelos a fachada en el caso de la edificación Cerrada, se establece que sobre el emplazamiento obligatorio de plantas superiores en soportales, tan sólo pueden utilizarse vuelos del tipo balcón, o mirador.

2.124. Parcela mínima.

1. A los efectos de las licencias de parcelación, no se admitirán divisiones o segregaciones de fincas que produzcan parcelas con menos de 7 metros de ancho en todas sus fachadas, sean éstas a vía pública o patio de manzana; o en las que se produzcan algún estrechamiento de ancho inferior a esa dimensión medido en cualquier dirección. Será igualmente condición necesaria que se alcance, al aplicar la normativa para la determinación de la línea de patio de manzana, una profundidad constructiva en la edificación, tal como se establece al tratar de los patios de manzana. En Ordenación de Volúmenes, además deberán cumplirse las condiciones que se fijan para la tipología de Baja



Densidad.

2. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será el que las parcelas se ajusten a su configuración recogida en el Catastro Urbano o, en otro caso, cuenten con la licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su distinta configuración; no considerándose como parcelas separadas en los demás casos y debiendo, por tanto, las solicitudes de licencia referirse a la unidad de parcela total de la que formen parte.
3. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1., ambas parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindivisa (con participaciones proporcionales), o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

2.125. Cierres de parcela y edificaciones auxiliares

1. En edificación cerrada, el caso más general es que el cierre de las parcelas lo constituyan las propias edificaciones. No obstante, en los casos de no utilizarse la capacidad total de edificación, podrán ejecutarse cierres de parcela en fábrica maciza y de altura hasta de 1,80 m. como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto. Autorizándose igualmente cierres calados de celosía, metálicos, de malla, etc., sin rebasar de la altura ya indicada. En todo caso, y cualquiera que sean los materiales utilizados, deberán cubrir las condiciones de ornato e higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana, y armonizar con las calidades de la edificación situada en la parcela (o colindantes, en su ausencia); debiendo ser corregidos a indicación del Ayuntamiento si no alcanzarán un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espino y similares).
2. La edificación en planta baja de patio de manzana no es obligatoria, sino una parte del aprovechamiento globalmente permitido entre todas las plantas, que es opcional utilizarlo con una u otra disposición.
3. En Casco Antiguo los cierres deben ajustarse a los establecidos para la tipología Unifamiliar; mientras que, en Ordenación de Volúmenes no se pueden cerrar las parcelas, aunque sí delimitar por hitos, mojones o muretes bajos, con un máximo de 50 cm. de altura.

ORDENANZA VI - EDIFICACIÓN CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE.

Sección I - Contenido.

2.126. Tipologías.

1. En la presente Ordenanza se agrupan las tipologías cuyos emplazamientos pueden ser escogidos con un cierto grado de libertad, sujetándose a un juego concreto de reglas escritas, a combinar al proyectar la edificación; no determinándose, en cambio, en la representación gráfica de los planos de la Normas. Son las siguientes:
 - Unifamiliar
 - Baja Densidad
2. En todas ellas las edificaciones aparecen retiradas de las alineaciones exteriores, y las



parcelas se edifican tan sólo parcialmente, quedando libre de edificación una parte del terreno que no está previamente determinada, sino que es el resto de la superficie que queda fuera de los emplazamientos escogidos para las edificaciones. Se trata de los espacios libres privados, no edificables una vez agotado el aprovechamiento, pero que pueden serlo, alternativamente, si la edificación se sustituye por otra diferente.

3. En las tipologías concretas de que aquí se trata se determinan tan sólo sus aspectos específicos, entendiéndose que los no mencionados se desarrollan según lo establecido en las Condiciones Comunes.
4. El sistema de emplazamientos variables no es exclusivo de las tipologías contenidas en esta Ordenanza, pero éstas son las que se definen fundamentalmente por utilizar este mecanismo y no por otra causa. Implica, en todo caso, la aplicación de las luces rectas en la forma determinada en el art. 2.77.3, puntos a, b y c.

Sección II - Unifamiliar.

2.127. Definición.

1. La tipología unifamiliar tiene las siguientes características:
 - Los edificios tienen las proporciones propias para alojar cada uno de ellos una sola vivienda.
 - Los emplazamientos de los edificios son de tipo variable.
 - Los edificios, uno por uno, o en agrupaciones, componen conjuntos exentos, es decir, separados de las alineaciones exteriores a calle; adosándose, en ocasiones, a alguno de los linderos entre parcelas, pero nunca a más de dos de ellos, en todo caso.
 - Su destino principal es el uso de vivienda, en la modalidad unifamiliar, es decir, desarrollada en edificio exclusivo.
 - Si, excepcionalmente, el uso no fuera de vivienda, debe de todos modos utilizarse como edificio exclusivo.
2. Dentro de la edificación unifamiliar pueden existir dos tipos diferentes de disposición: aislada o agrupada. En la disposición aislada, cada edificio destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso, se presenta separado de cualquier otra edificación. En la disposición agrupada, los edificios, destinados de todos modos a una sola vivienda o a un sólo uso se disponen adosados unos a otros lateralmente. La elección entre ambas disposiciones es básicamente optativa, aunque algunos aspectos del adosamiento con colindantes son obligatorios, de acuerdo con el art. 2.131.
3. No se establecen diferencias dentro de esta tipología en relación con número de viviendas, que simplemente vendría regulado en su extremo por el tamaño de la vivienda mínima y la edificabilidad de que se dispone.
4. Dentro de las mismas coordenadas descritas se enmarca un caso particular, situado en la frontera entre las tipologías urbanas y rurales, que es el Núcleo Rural de Régimen Urbano. Esta tipología procede de aplicar la clasificación y el régimen del Suelo Urbano a un Núcleo Rural preexistente. Las condiciones de Composición son las de esta Sección II, Unifamiliar, aunque sometidas a la particularidad de referir sus características estéticas y de organización obligatoriamente a las de la arquitectura dominante en el Núcleo. También en cuanto a usos se produce la peculiaridad que se recoge en el artículo siguiente. La anchura mínima de los viarios en este tipo de suelo ha de ser de 6 m de viario rodado y 1,50 m de acera a un margen (incluida cuneta), más 0,50 m de cuneta al otro, cuando el NRRU se relacione con el Suelo Urbano; y de 6 m de viario rodado y 0,50 m de cuneta a cada margen en el resto de supuestos de relación del NRRU con otro tipo de suelos, debiendo cederse obligatoria y gratuitamente por los propietarios de cada margen, el terreno necesario para alcanzar esta sección en el momento de solicitar licencia de obras para



edificar o ampliar la edificación preexistente, aún cuando la urbanización efectiva se difiera al momento en que la Administración Municipal tramite y apruebe el correspondiente Proyecto de Urbanización. En tanto se liquiden los compromisos de urbanización (en proporción al aprovechamiento de cada parcela) los propietarios deberán garantizar el cumplimiento de ésta obligación mediante afección registral de la finca. Hasta que las obras de urbanización permitan dotar a las parcelas de todas las infraestructuras exigibles, se admitirán soluciones provisionales del mismo tipo que las previstas para el Núcleo Rural, que serán evaluadas en cada caso, en cuanto a su suficiencia, por la Oficina Técnica Municipal. El Proyecto de Urbanización ajustará el trazado viario, de acuerdo con las características de cada zona, en base a los criterios señalados en éste artículo, teniendo el recogido en los planos mero carácter de esquema orientativo.

2.128. Regulación de usos

1. Las zonas que se regulan conforme a esta Ordenanza, se destinan a usos del tipo 1 del artículo 2.32., en sus dos modalidades de vivienda y hotelero. Se admiten los usos 2, 4 y 5 de aquel artículo cuando están indisolublemente vinculados al uso residencial principal. El de tipo 2, garajes y aparcamientos, se admitirá solamente en relación directa con el uso principal, y formando parte de su programa; y el de tipo 4, locales abiertos al público, y el 5, locales de trabajo, si se trata de la actividad de los residentes, se encuadra en el sector terciario, y se encuentra vinculado a la vivienda. Complementariamente, se admiten también los usos del tipo 7, dotaciones colectivas de equipamiento: guarderías infantiles, residencias asistenciales o de tercera edad, etc.
2. La vivienda sólo se admite en la modalidad unifamiliar; pudiendo ocupar cualquiera de las plantas sobre rasante y no admitiéndose piezas habitables en sótano ni semisótano.
3. En uso hotelero, no se autorizan dormitorios en sótano o semisótano.
4. La utilización residencial es la dominante, lo que condiciona a los restantes usos citados en los términos del art. 2.48., aún cuando no se produzca superposición por ser la utilización de los edificios exclusiva; y todo ello dentro del marco fijado en la Sección IV de la Ordenanza III.
5. En la disposición agrupada se admite la concentración de los servicios comunes a varias viviendas, tales como garajes, trasteros, tendederos e instalaciones de calefacción etc., bien sea separadamente, bien en plantas sótano, semisótano o baja, admitiéndose en este caso la superposición vertical entre una vivienda concreta y esta parte de servicios dispuestos en común.
6. En la tipología de Núcleo Rural de Régimen Urbano además de los usos aquí expuestos, se considera admisible la continuidad de los usos rurales establecidos con anterioridad, es decir, los del art. 4.117 o análogos, pero no su nueva implantación. Estos usos remanentes pueden tener que ser sometidos a medidas correctoras en relación con los usos principales, en los casos en que también lo serían si el régimen fuera el de Suelo No Urbanizable.

2.129. Alturas y aprovechamiento.

1. La altura máxima es de dos plantas en total. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.
2. El aprovechamiento se fija, para esta tipología, en la cuantía modular de 0'35 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta (m^2/m^2).
3. Las construcciones auxiliares forman parte, con carácter general, del aprovechamiento total.
4. El reparto de la edificación entre las diferentes plantas es libre, con la única limitación de cumplir con los retranqueos y las luces rectas. Se admiten terrazas, cubiertas o no, en planta



primera.

5. Para poder alcanzar la totalidad del aprovechamiento, medido en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas; que de no producirse, constituyen una limitación objetiva intrínseca sin otras consecuencias.

2.130. Plantas bajas, semisótanos y sótanos.

1. En unifamiliar, la planta baja no podrá ocupar más del 35 % de la superficie de la parcela, no computándose en esa cuantía las superficies destinadas a porches, cubiertas pero abiertas.
2. Sótanos y semisótanos se regulan del modo señalado en el art. 2.69.2., Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
3. No se establece en este caso regulación especial para la relación entre planta baja y primera.
4. Las construcciones auxiliares pueden dar lugar a una ocupación supletoria del terreno, en planta baja, del 10%, utilizable solo para ese fin.

2.131. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV.
2. Si el aprovechamiento de una parcela permite edificar varias viviendas, no existe inconveniente en realizarlas, tanto en disposición aislada como en agrupada. Cuando la disposición de las viviendas es adosada, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar la edificación agrupada en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; guardando cada conjunto retranqueos respecto de cualquier otro, de cuantía no menor que la mitad de la altura del que sea más elevado.
3. En la composición de los desarrollos con adosamiento en línea deberán manifestarse individualmente las sucesivas unidades de vivienda. A esos efectos, las fachadas no podrán formar una línea recta continua abarcando más de cuatro viviendas seguidas.
4. En todas las zonas de vivienda unifamiliar podrá suprimirse el retranqueo a lindero, siempre que exista acuerdo en este sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes, suponiendo que con ello no se alteran las condiciones de terceros, sin rebasar de la longitud de la edificación fijada en el punto 2, y guardando las condiciones que aquí se detallan:
 - a) En caso de estar ambas fincas lindantes libres de edificación, el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro ciego en proporción superficial de, al menos, el 50 %; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.
 - b) Podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior, si las fincas están ya edificadas, pero disponen de capacidad edificable remanente; y el resto de edificación disponible puede ejecutarse, o bien en cuerpo independiente, guardando las distancias de Ordenanza con la ya existente en su misma parcela, o bien como ampliación de una edificación actual exenta, de tal modo que la convierta en adosada.
5. No se autorizan acuerdos suscritos entre propiedades que no cumplan las condiciones del punto anterior. Pero tanto en ese caso como en aquellos en que sí se puede realizar físicamente el adosamiento, se admite también el pacto en el sentido de reducir las distancias de retranqueo, sin llegar al adosamiento mutuo.



6. Los pactos de adosamiento en el sentido descrito deberán formalizarse en escritura pública, e inscribirse en el Registro de la Propiedad; pasando a ser condiciones obligatorias para esas fincas en aplicación de estas Ordenanzas. Si los pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas serán nulos, por prevalecer sobre ellos la Ordenanza.
7. Las condiciones indicadas en el punto primero de este artículo son de aplicación, tanto a parcelas de cabida múltiple que permanezcan indivisas, como a su posible parcelación en lotes más pequeños, que, obligatoriamente, tendrán que sujetarse al mismo juego de reglas, respecto de los retranqueos a linderos exteriores de otra propiedad, pues los retranqueos interiores de las parcelas resultantes de una ordenación de volúmenes efectuada a través de Estudio de Detalle, serán los fijados en dicho instrumento de ordenación, con el único límite de que las edificaciones deberán guardar al menos la distancia de tres metros de luces rectas entre unas y otras.
8. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.
9. Se impone la obligación de adosarse a al lindero, en los casos siguientes:
 - Que previamente se halla pactado entre propietarios colindantes, en las condiciones ya descritas.
 - Que las condiciones de la parcela así lo requieran, por sus propias características:
 - a) Cuando por sus proporciones una finca no pueda edificarse separadamente, pero pueda, en cambio, hacerlo si se produce el adosamiento. Esta condición es prioritaria sobre la limitación de la longitud del desarrollo fijada en el punto 2 anterior.
 - b) Cuando exista ya, en la finca colindante, una edificación adosada a lindero con muro ciego. En tal caso, la edificación en la primera deberá adosarse cubriendo como mínimo el 50 % de la superficie de muro ciego de la colindante, y no su propia superficie de muro ciego, siempre que ello sea compatible con las condiciones fijadas por esta Ordenanza en los restantes aspectos que regulan el emplazamiento, y las distancias y condiciones del Código Civil respecto a luces y vistas.
10. No se autorizarán acuerdos de adosamiento suscritos por propietarios de finca que esté actualmente edificada sin adosarse a lindero y cuyo volumen sea ya la totalidad del autorizado en esa finca.

2.132. Parcela mínima.

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación, viene determinado por la obtención de una capacidad normal de edificar, (una vivienda mínima para la parcela mínima absoluta) regulada por la proporción modular entre los metros cuadrados de parcela y los que se pueden utilizar para edificar. En el tamaño y forma que deba darse a las parcelas quedan implicados los aspectos de adosamiento y máxima longitud de agrupación, no siendo admisible ni la creación de parcelas inedificables, ni de aquellas que para poderse edificar requiriesen acudir a adosamientos mayores de los autorizables, sin la excepción prevista en 2.131.9.a.
2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable, coincidiendo los conceptos de parcela mínima a efectos de parcelación y de edificación. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda, no autorizándose dos hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de viviendas.
3. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:



- 13 metros en la disposición aislada.
 - 6 metros en disposición agrupada a ambos lados.
4. Las medidas mínimas del punto anterior no son de aplicación a efectos de licencia de edificación siempre que se cumpla la superficie mínima y se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Ordenanzas.
 5. La existencia de parcelas inferiores a la mínima a efectos de edificación o la imposibilidad de alojar los volúmenes autorizados debido a irregularidad de la parcela, son causa de normalización obligatoria; tema que no tiene más salida que la agregación de la parcela insuficiente con otra colindante hasta alcanzar el umbral mínimo.
 6. Las viviendas existentes, independientemente de la superficie de su parcela, salvo que estén expresamente en algunos de los supuestos contemplados en el art. 1.88 de la Normativa, podrán realizar todo tipo de reformas interiores, así como ampliaciones de las mismas hasta alcanzar una superficie máxima de 120 m² o bien dos plantas de altura, cuando se encuentren en medianería con otras que ya las tengan consolidadas.

2.133. Ordenación de la parcela.

1. En vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.
2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.
3. Los arbolados existentes se tratarán del modo establecido en la Ordenanza IV.
4. En edificación unifamiliar pueden ejecutarse cierres de parcela, con las siguientes características:
 - En las alineaciones a calle la máxima altura para cierre de fábrica continuo será de un metro sobre la rasante; pudiendo disponerse sobre esta zona de basamento hasta 60 cm. de altura en fábrica formando celosía calada.
 - Si el cierre se ejecuta con verja metálica puede alcanzar altura de dos metros y medio sobre la rasante, y su disposición puede ser arrancando desde el terreno o sobre muro de fábrica de las características indicadas en el apartado anterior, si bien respetando en todo caso la altura total máxima de dos metros y medio sobre rasante.
 - En los linderos entre distintas propiedades pueden disponerse cierres continuos de hasta 2 metros de altura sobre el nivel de rasante en cada punto.
 - En todos los casos anteriores, puede ejecutarse seto vivo con altura máxima de dos metros y medio, sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo. El seto vivo puede emplearse también independientemente como único elemento de cierre. No se podrán plantar árboles o arbustos a menos de 2 m de las fincas colindantes.
 - Todos los materiales empleados en los cierres tendrán calidad y acabados equivalentes a los empleados en las fachadas de los edificios.
 - Las construcciones auxiliares destinadas a garaje, o guarda de utensilios deben situarse respetando las luces rectas de la edificación principal; pero el retranqueo a linderos (y no el de la alineación) puede suprimirse, siempre que su altura total, en la zona de contacto, no rebase de la establecida como máxima para los cierres de fábrica continuos, (es decir, de dos metros). En todo caso, las cubiertas deberán verter aguas dentro de la parcela propia, y no podrán ser practicables, si el adosamiento es a lindero con otras propiedades. Los cuerpos de la edificación, sea principal o auxiliar, que rebasen de esa altura máxima se retranquearán de los linderos siguiendo la norma general, excepto los de una sola planta; para ellos se admite el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 30°. En todo caso, se mantendrá la prohibición de hacer practicables las cubiertas en distancias inferiores a tres metros del lindero ajeno.



Sección III - Baja densidad.

2.134. Definición.

1. Se caracteriza por tratarse de edificios residenciales, situados aislados unos de otros y rodeados por espacios libres de carácter privado, dentro del prototipo convencional conocido como *edificación abierta*.

2.135. Regulación de usos.

1. Los usos admisibles en esta tipología son los mismos que en la edificación unifamiliar, art. 2.128., excepto en el sentido de que la vivienda puede ser de la modalidad de pisos en edificios colectivos (pero también unifamiliar si se desea).
2. Se admiten, además, edificaciones destinadas a equipamientos privados de tipo terciario - comercial, de oficinas y servicios, dentro de los 4 y 5 del art. 2.32.-, pero en edificios exclusivos y no en las plantas bajas con viviendas superpuestas.

2.136. Aprovechamientos y alturas.

1. El aprovechamiento se fija, para esta tipología, en la cuantía modular de 0'7 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta (m^2/m^2); y se computa en la forma establecida en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. Para poder alcanzar la totalidad del aprovechamiento, medido en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas; que de no producirse, constituyen una limitación objetiva intrínseca sin otras consecuencias.
3. Los aprovechamientos no utilizados en planta baja se desplazan indiferentemente a los superiores, dentro del conjunto general.
4. La altura máxima es, con carácter general, de tres plantas sobre rasante. En parcelas o zonas extensas que se traten conjuntamente, caben combinaciones de esa altura con las de cuatro, dos y una plantas, siempre que la media ponderada (suma de los productos de cada una de las alturas posibles, -de una a cuatro- por las superficies de planta a que se aplican, dividida por la suma de las superficie parciales), siga siendo de tres. No se fijan alturas mínimas, pudiendo elegirse composiciones de alturas variadas siempre que no rebasen de la máxima, y jugando con las condiciones de retranqueo y luces rectas que en cada caso correspondan.

2.137. Cubiertas.

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. En esta tipología de baja densidad, sea en su modalidad de uso de vivienda unifamiliar o colectiva, se admiten terrazas, cubiertas o, no, en todas las plantas; sin que sean de aplicación las condiciones de desnivel y distancia establecidas en el caso de la edificación cerrada para las construcciones en planta baja con cubierta plana, respecto de las de planta primera, ya que los usos deben ser los mismos en todas las plantas..

2.138. Plantas bajas, sótanos y semisótanos.

1. En baja densidad, la planta baja no podrá ocupar más del 35 % de la superficie de la parcela. Se admite una disposición con planta baja diáfana y circulable en todo o en parte. no computándose esas zonas dentro de la ocupación en planta baja.



2. Sótanos y semisótanos se regulan del modo señalado en el art. 2.69.2., Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

2.139. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV.
2. Los emplazamientos de cada uno de los cuerpos posibles de distinta altura se determinan separadamente y por si mismos.
3. Las plantas superiores no tienen más límites en su disposición que los obtenidos de los retranqueos y las luces rectas; no siendo tampoco preciso que sean iguales entre las distintas plantas altas. Sin embargo, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; estableciéndose, además, como dimensión máxima para fachadas en línea continua, la de 20 metros.
4. Se admite con carácter general la posibilidad de que se establezcan pactos privados entre propietarios colindantes en el sentido de adosar por el lindero sus edificaciones, con las mismas condiciones exigidas en el art. 2.131.6 (deberán formalizarse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad), y siempre, que el conjunto de los cuerpos de edificación que se adosen cumpla con lo establecido en el punto anterior en cuanto a desarrollo máximo total de la edificación. Esta ordenanza puede aplicarse, igualmente, al caso de edificación desarrollada sobre parcela originalmente única, que luego se desea que pase a dividirse por portales, o piezas independientes, admitiéndose en ese caso la división de la parcela original en varias, aunque éstas no cumplan con los mínimos fijados para parcela mínima exenta y siempre que la edificación alojada en su interior cumpla con sus distancias y retranqueos preceptivos en sus frentes retirados de lindero, y sus condiciones de adosamiento figuren como pacto con las otras parcelas a las que se adosan en el documento público requerido. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.
5. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.
6. Los adosamientos que se pacten deberán cumplir con la condición de cubrirse mutuamente al menos el 50% de la superficie de los muros adosados de ambas propiedades; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.
7. Si el adosamiento estuviera acompañado de servidumbre de luces y vistas, puede reducirse el porcentaje de cobertura mutua, o aún suprimirse por completo. En este caso se trataría propiamente de adosamiento a lindero con luces y vistas; figura que aquí se declara también como admisible, y con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.
8. El Ayuntamiento podrá imponer el adosamiento de edificaciones en los casos en que esa solución sea beneficiosa por razones de parcelación o de composición general, y supuesto que no se haya producido acuerdo voluntario entre los propietarios implicados. En caso de presentarse ya edificaciones adosadas en alguno de los linderos, de modo que presenten sus medianerías al descubierto, el adosamiento se declara obligatorio en todo caso,



realizándose en los términos ya descritos.

2.140. Parcela mínima.

1. Las medidas de parcela mínima a los efectos de parcelación son: 500 m² de parcela y 12 m. de dimensión mínima.
2. Por debajo de esas medidas las parcelas aún siguen siendo edificables, aunque con proporciones estrechas, fijándose aquellas medidas también como parcela mínima a efectos de edificación, pero con las condiciones del punto siguiente.
3. La falta de las dimensiones indicadas en el punto 1, en parcelas ya existentes, dará lugar a la realización de normalización obligatoriamente, en general dirigida a agregar varias parcelas para obtener unas resultantes que sí cuenten con las condiciones mínimas. Pero será admisible la renuncia voluntaria a ella y, por lo tanto, la edificación de parcelas inferiores a la mínima, siempre que esa edificación sea materialmente posible, al aplicar el resto de la normativa; o resolver el tema pactando adosamientos, si resulta factible.
4. La solución de normalización más común para estos casos será la constitución de propiedad proindivisa, con participaciones proporcionales, agrupando la parcela inedificable a otra u otras colindantes, de tal modo que su conjunto resulte superior a la parcela mínima. Cuando exista la posibilidad de producir la agrupación a varias fincas colindantes indistintamente, se preferirán las que no tengan agotadas sus posibilidades de edificación conforme al planeamiento; y dentro de ellas, la que no esté edificada con construcciones permanentes. La normalización se producirá aún cuando la parcela inedificable esté ocupada por edificaciones permanentes; excepto que se produzca la renuncia expresa de los interesados y por el Ayuntamiento se considere aceptable la pervivencia de las edificaciones existentes indefinidamente, pues éstas pasarían a ser la única opción de edificación en ese terreno.

2.141. Ordenación de las parcelas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser la obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquiera modificación que posteriormente pudiera plantearse.
2. Los arbolados existentes se tomarán en consideración en el sentido fijado en la Ordenanza IV.
3. Los cierres de parcela pueden adoptar las mismas características que los señalados en la edificación unifamiliar, art. 2.133.

ORDENANZA VII - INDUSTRIA Y COMERCIO.

2.142. Tipologías

1. Dentro de las tipologías de edificación que se admiten en el suelo industrial, estas Ordenanzas distinguen las siguientes:
 - Gran Industria
 - Industria mediana y pequeña
 - Comercio.



2. A excepción de las zonas en que se señalan expresamente estas tipologías, y de los casos previstos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, no se autorizan actividades industriales como tales en ninguna otra zona; las actividades análogas a las industriales, pero en la dimensión de talleres artesanos, son las únicas que se admiten mezcladas dentro de las zonas no industriales y, aún en ese caso con las limitaciones de ubicación o tratamiento que se establecen para los usos de locales abiertos al público y locales de trabajo, tal como estos se definen en la Ordenanza II.

3. Las actividades que se acogen en la tipología comercial se refieren fundamentalmente a actividades productivas urbanas que producen conflicto con los edificios residenciales, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor, y también los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
 Expresamente se prohíbe como uso comercial la tipología de centro comercial, o la gran superficie destinada a una línea de productos concreta, cualquiera que fuere su superficie, salvo en las unidades de ejecución definidas en el acuerdo de aprobación provisional por el Ayuntamiento, en el área de Paredes, en los apartados 3 y 4 del punto 5º, y que colindan con Parque Principado.
 No tendrán, a estos efectos, la consideración de tipología de centro comercial o gran superficie, las actividades empresariales productivas existentes que, estando instaladas en suelo urbano, compatibilicen proceso productivo con la exposición y venta de sus productos, y que por su incidencia e incompatibilidad de usos con el suelo urbano residencial deban ser trasladadas a otras áreas de suelo urbano no consolidado aptas para su implantación.

- 4.- Los Centros Comerciales de barrio, de superficie inferior a 2000 m2 son admisibles dentro de las tipologías cerradas y dentro de la tipología de Ordenación de Volúmenes, en edificio propio.

Gran industria

2.143. Caracterización

1. Bajo ésta denominación se recogen las instalaciones industriales que no se limitan al interior de una nave, sino que funcionan como un complejo de instalaciones con diversidad de usos y cometidos, con sus propias circulaciones y calles interiores, unificando todo ello por pertenecer a una misma empresa y bajo proceso productivo principal único. Excepcionalmente, se pueden también englobar en esta calificación conjuntos de naves de distinta titularidad, pero surgidas simultáneamente bajo un sistema de gestión y mantenimiento conjunto de las partes comunes.

2. Las calles y espacios entre naves forman parte del complejo y no tienen porqué ser de uso público, ni estar sometidas a la rigidez que eso implica, sino que son elementos modificables al servicio de la producción. Tampoco, por lo tanto, los conceptos de aprovechamientos edificables sobre las parcelas netas (lo que no son viales) tienen gran sentido, al diluirse la diferencia entre espacios edificables y red viaria; mientras que las alturas de las construcciones se condicionan más al proceso productivo que a disposiciones de aprovechamiento urbanístico.

3. Las instalaciones de este tipo funcionan, con frecuencia, con una gama amplia y variada de servicios y usos secundarios, que son fundamentalmente admisibles, siempre que no presenten problemas de incompatibilidad entre sí, y en función del uso principal. Como temas más verosímiles pueden citarse: oficinas, relación y esparcimiento del personal (comedores, cafeterías, zona deportiva), comercio (fundamentalmente economatos) hospitalillos o centros de primeros auxilios, etc.

4. Dependiendo del nivel de agresividad, polución, riesgo etc, es decir, de la clasificación de la propia industria y de sus niveles de posible corrección se admitirán o eliminarán los usos



que puedan suponer una permanencia prolongada innecesaria fuera de las horas de trabajo, como podría ser el caso de vigilantes, guarderías infantiles etc. La vivienda, en concreto, queda prohibida siempre que las condiciones de salubridad bajen de los niveles para ellos establecidos en la regulación de actividades.

5. No se admiten, ni como uso principal, ni dentro de los secundarios, los clasificados como actividades insalubres, nocivas y peligrosas, salvo que sean objeto de medidas correctoras eficientes y el expediente de calificación sea informado favorablemente por el órgano ambiental competente del Principado de Asturias. El régimen general de aplicación de esas medidas se rige por la legislación vigente en la materia, en lo que a éste aspecto se refiere y en función de su propia tramitación independiente, debiendo condicionarse su aplicación a los efectos que se produzcan hacia el exterior, en relación con otras instalaciones dentro y fuera de la zona industrial, y en particular con vivienda existente dentro o fuera de ella, graduándose en éste último caso con el mayor grado de exigencia. Tampoco se admiten en este suelo los aparthoteles.
6. En los aspectos que no se tratan aquí expresamente, se aplican las condiciones previstas para todo el suelo urbano destinado a edificación industrial; mientras que en los que sí se tratan, predominan las presentes regulaciones.

2.144. Aprovechamientos

1. El aprovechamiento se fija en la proporción de 0'5 m² de suelo de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela; cifra en la que se incluyen todos los usos edificados cerrados en cualquier planta sobre rasante. No se contabilizan las construcciones no habitables ni practicables, cuando son cuerpos de edificación independientes. Esa edificabilidad se aplica por *suelos pisables*, con independencia de la altura del local o nave.
2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Gran Industria; mientras que el de volumen agotado no será una calificación a priori, sino, en su caso, el resultado de agotar la edificabilidad aquí fijada.

2.145. Disposición de las edificaciones

1. La disposición de las edificaciones en Gran Industria corresponde a reglas de emplazamiento variable, con retranqueo obligatorio a todos los linderos distintos de vía pública, en magnitud no menor de la mitad de la altura propia, ni de la cuantía absoluta de tres metros; mientras que las separaciones entre distintas edificaciones o cuerpos de edificación en el interior de la parcela no se cuantifican, debiendo establecerse en los proyectos de edificación de acuerdo con las necesidades de relación, iluminación y ventilación de los locales. La línea de alineación en este suelo se fija en el cierre exterior de la parcela.
2. Las construcciones no habitables, como puedan ser chimeneas, depósitos, hornos, etc., cuando son edificaciones independientes, deben situarse siguiendo los condicionamientos de retranqueo negativamente; es decir, por la influencia o limitaciones que pudieran producir en las edificaciones que sí precisan respetar esa condición.
3. Como dimensión mínima para la altura libre de techo en locales habitables, es decir, los de permanencia o trabajo habitual, se fija la de 2,5 metros, en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos; en los demás casos la altura deberá ser de 3m.
4. Solo son determinantes, para la regulación de las edificaciones en el caso presente, el aprovechamiento y la disposición de la edificación, con su juego de distancias mutuas. No se fijan, en consecuencia, ni máxima ocupación en planta de la parcela, ni altura máxima en metros ni en número de plantas, pudiendo ocuparse en su totalidad las plantas semisótano o sótano para uso de estacionamiento, carga y descarga e instalaciones generales, siempre que conste pacto de adosamiento con las propiedades colindantes,



salvo que el lindero sea vía pública o terreno público, en cuyo caso la Corporación resolverá expresamente cada situación atendiendo al interés público de la actuación.

5. Los locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de seguridad y salud en el trabajo, y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.
6. La ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, la renovación de aire no deberá bajar de 30 m³ por persona y hora, o de tres renovaciones completas por hora, en caso de trabajos sedentarios en ambientes no calurosos ni contaminados por el humo del tabaco y de 50 m³ en los casos restantes, a fin de evitar el ambiente viciado y los olores desagradables.
7. La capacidad de cualquier local para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie, libre por trabajador.

2.146. Parcela mínima

1. La calificación de gran industria es inherente a las instalaciones de esa naturaleza y presupone el destino preferente de un área concreta a la utilización precisamente por la empresa o entidad de que se trate, de tal modo que podrá ser modificada posteriormente la zona que para ella se señale, si, por ejemplo, se producen ampliaciones de la zona utilizada por esa industria concreta a costa de áreas industriales destinadas, en principio, a otra tipología de utilización. Los cambios de titularidad de los terrenos o las incidencias del proceso industrial pueden dar lugar, consecuentemente, a cambios en la zonificación, que se tramitarían como Modificación del Plan General. Igualmente se pueden justificar cambios en la red viaria de la zona para facilitar la continuidad de las instalaciones, siempre que exista proporción razonable entre la envergadura del cambio y la importancia de los fragmentos separados.
2. La superficie mínima para el desarrollo de instalaciones de éste tipo será de 10.000 m² y de tal modo que forme conjunto físicamente continuo; lo que no afectaría a instalaciones ya existentes que, ajustándose a la naturaleza de la actividad aquí descrita, no alcanzasen estas condiciones.

2.147. Ordenación de las parcelas

1. Las circulaciones interiores, el estacionamiento, la carga y descarga, y el almacenamiento y manipulación de materias primas y productos, se realizarán íntegramente dentro de los terrenos de la industria; no gravitando por lo tanto, en absoluto, sobre las vías públicas periféricas o interpuestas.
2. Los cierres periféricos a las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alambrada o seto, o suplementan, en esos materiales, la altura de los anteriores.

Mediana y Pequeña Industria

2.148. Caracterización.

1. A esta Ordenanza se acogen las diversas zonas que se califican para uso industrial, en este Plan General, dentro del modelo más habitual, la industria mediana y pequeña, que, a diferencia de la gran industria, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas o



instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con viarios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación, o en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.

2. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 ó más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.
3. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria (y parcelación), en las condiciones que más adelante se exponen.
4. Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales, y los de almacenes, en modalidades limpias, es decir, no calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza III. Puede admitirse en estas zonas usos comerciales (y aún de hostelería, o recreativos), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas, ni los aparthoteles.

2.149. Aprovechamientos.

1. El aprovechamiento no rebasará de la cuantía de 1 m² de superficie construida de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, en Mediana y Pequeña Industria; cifra en la que se incluyen todos los usos edificados cerrados sobre rasante.
2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Industria Mediana y Pequeña.

2.150. Disposición de las edificaciones.

1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza nº IV, regulándose, en consecuencia, tal como en aquéllas se describe. Con las siguientes peculiaridades:
 - No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo, en documento público, de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.
 - La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos de las naves a alineación de 5 m y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.
 - Los límites de las parcelas útiles con terrenos de otra clasificación (Suelo No Urbanizable, o Suelo Urbanizable) deberán ser también objeto de retranqueos y luces rectas, como lindero con esos efectos; haciéndose el cierre de la parcela, en este caso, obligatoriamente con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja), y no con obra de fábrica.
 - En los casos en que se produzcan secuencias de la edificación de diferentes parcelas adosadas entre sí, las nuevas construcciones deberán producir separaciones cortafuegos, de 4'5 m. de ancho, cada 150 m.
 - Podrán ocuparse en su totalidad las plantas semisótano o sótano, siempre que conste pacto de adosamiento con las propiedades colindantes afectadas.



2. Los locales habitables, dentro de esta Ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos paquetes diferentes:
 - Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales; es idéntico al caso general desarrollado en la Ordenanza IV.
 - Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más); son los propiamente característicos de los usos industriales.
3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de "higiene y seguridad en el trabajo", y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.
4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la Ordenanza IV. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarán a distanciarse entre sí solo por el criterio de retranqueos y no por el de luces rectas.
5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el artículo 2.145.6 de este Título, la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie y 10 m³ de volumen de aire.
6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros a cornisa, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.
7. No se fija ocupación máxima del terreno.
8. El tratamiento de los desniveles entre las diferentes edificaciones adosadas se atenderá a lo establecido en los artículos 2.82, 2.93 y 2.109.
9. La distribución interior en diferentes plantas o niveles responderá a las necesidades de cada uso, y de sus instalaciones complementarias, siendo libre dentro del cumplimiento de su programa y de sus propias regulaciones de actividad.

2.151. Parcelación. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en 2.000 metros cuadrados. Pero se admite la división de fincas de más de 2.000 m² en partes de hasta 200 m² siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.
2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m², en los que además deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 9 m. y las dimensiones máximas o mínimas no guardarán una proporción mayor de 5 a 1. Por debajo de la medida indicada, deberá procederse a la agregación obligatoria de parcelas para dar cumplimiento a los fines de



edificación.

3. Se procurará agrupar las parcelas inferiores a 2.000 m² en lotes iguales o superiores a esa medida, organizando las parcelas menores como subdivisiones de éstas, con sistemas de accesos propio, e independiente del viario general público. Este último tiene solo por objeto el acceso a las parcelas de tamaño mediano o a las agrupaciones de las pequeñas, pues, de otro modo, resultaría una red viaria general desproporcionada en extensión. El viario complementario para dar acceso a las parcelas menores dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.
4. Los accesos al viario público se darán preferentemente, a través de los viarios privados, debiendo distanciarse entre sí o con las salidas de los viarios privados no menos de 14 metros; o, alternativamente, adosarse.
5. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 6 metros, si su longitud no rebasa de 60 metros y del 10% de su longitud si es superior, hasta un máximo de 15 m previstos para los viales públicos.
6. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; y en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, manteniendo con claridad, en todo caso, la diferencia en relación con las vías públicas o privadas; de las que las segundas no obligan a retranqueos.
7. Sólo se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

2.152. Ordenación de las parcelas.

1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional; pero no para carga o descarga ni para almacenamiento, aún cuando solo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en la Ordenanza III; y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y la descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejaran de cumplir.
2. Los cierres periféricos de las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alambrada o seto, o suplementan en esos materiales la altura de los anteriores.

Comercio

2.153. Caracterización.

1. Los usos permitidos en esta tipología son los señalados en el art. 2.142.3. No se admite el uso de vivienda, pero sí el residencial hotelero, excluidos los aparthoteles, aunque como uso compatible, y supeditado a las condiciones de convivencia con el resto de usos propios de la zona.



2. Las viviendas existentes pueden mantenerse indefinidamente, e incluso ser objeto de reformas o ampliaciones aunque también con la condición tan sólo de uso compatible.

2.154. Condiciones diversas.

1. Las condiciones de disposición de las edificaciones, parcela mínima, ordenación de parcela, estacionamiento y cierres, son iguales que para Gran Industria, o Mediana y Pequeña Industria, mientras que en cuanto a aprovechamiento los módulos se establecen para las diferentes UH en los cuadros numéricos del Estudio de Gestión.
2. Cada uno de los usos permitidos en esta tipología cuenta con sus propias regulaciones sectoriales como actividad, a las que deben atenderse sin que este Plan General establezca otras condiciones diferentes de las ya citadas.

ORDENANZA VIII - EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

2.155. Tipologías.

1. Dentro de esta Ordenanza se engloban los terrenos sobre los que se desempeñan funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión social o en la de infraestructuras físicas. Por lo tanto, las tipologías de edificación y uso de esta Ordenanza son, precisamente, las que se señalan en su título:
 - Equipamientos.
 - Infraestructuras.
2. En las infraestructuras físicas se distinguen, a su vez, las que se refieren a red viaria para peatones y vehículos en general, al transporte ferroviario (RENFE y FEVE), y las restantes (Energía Eléctrica, Agua, Alcantarillado, Gas, Telefonía y Comunicaciones).
3. Las tipologías de esta Ordenanza se definen más bien en función de su uso que de una determinada forma de la edificación. No obstante, el uso citado determina por completo las formas edificatorias, aún cuando se trate de varias diferentes, y sigue estando justificada su definición conjunta, dentro de la sistemática de esta normativa. En la práctica, de todos modos, se usan formas propias de casi todas las tipologías clásicas hasta ahora desarrolladas separadamente (cerrada, abierta, nave) aparte de otras propias y de las meras instalaciones al aire libre. Las formas edificatorias se dan por definidas en su lugar oportuno, aunque aquí se fijen sus condiciones esenciales; y las regulaciones de estas tipologías se ocupan más bien de sus aspectos de régimen y utilización.

2.156. Sistemas Generales.

1. Se encuadran como Sistema General los elementos que se consideran fundamentales para la estructura general urbanística del territorio. La consideración como Sistema General constituye una declaración de rango; pues, las tipologías que los forman son, las mismas que se tratan en el resto de esta Ordenanza VIII, y sus condiciones se tratan con independencia de su carácter general o local, y de su clasificación. Cuando se trata de Sistemas Generales, se pueden distinguir cinco casos diferentes en cuanto a su clasificación:
 - Sistemas con promoción y operador propio, destinados a transporte e infraestructuras. En este caso, la condición de Sistema General actúa como clasificación, indiferentemente de su situación en entorno urbano, urbanizable o no urbanizable; y cuentan con su propio marco legal sectorial.
 - En las dotaciones colectivas de equipamiento, se distinguen cuatro situaciones posibles:
 - En Suelo Urbano, las ya existentes, y las procedentes de Suelo Urbanizable, una vez realizadas.
 - En Suelo No Urbanizable, las que se encuadran enclavadas en esa clase de Suelo, y



su desarrollo y puesta en servicio no requieren una transformación a otra.

- En Suelo Urbanizable, las que se vinculan al desarrollo de esta clase de Suelo, y en las que pueden a su vez distinguirse dos casos:
 - Las que se engloban en ámbitos o sectores de usos lucrativos, que entran en la consideración de Sistema General en la medida o cuantía en que rebasan de los módulos de dotación local fijados reglamentariamente.
 - Los que constituyen por sí mismos un ámbito completo destinado a ese uso.

Las particularidades de los Sistemas Generales situados en Suelos Urbanizables y No Urbanizables se tratan en sus Títulos normativos correspondientes

2. En el caso de las dotaciones colectivas de equipamiento también puede haber piezas con su propio operador, incluso institucional, pero este hecho no constituye un elemento diferencial respecto de la clasificación, como en el caso de las infraestructuras.

2.157. Caracterización.

1. Se consideran como dotaciones colectivas de equipamiento al conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter social que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones los servicios de que se trate se perciban con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.
 - a. Se engloban dentro de este encabezamiento todos los aspectos contemplados en el anexo al Reglamento de Planeamiento, con excepción del aparcamiento y la red de itinerarios peatonales, que en la presente normativa se consideran como parte de la red viaria.
 - b. Los equipamientos supramunicipales son Sistema General por definición; señalándose el que se encuentra en ejecución y algunas zonas de Suelo Urbanizable donde pueden situarse otros nuevos de esas características, en la zona de Folgueras, en la que deberá utilizarse la zona de Vega del Nora para continuar creando el Sistema General de parque de ribera, adscrito en este caso a ese Sector de Suelo Urbanizable. En cuanto a equipamientos locales, se incluyen en Sistema General las zonas de parque de ribera del Río Nora o protección de autovías en Lugones y Pola, quedando en este caso incluidos dentro del Suelo Urbanizable y adscritos a él para su obtención.
2. Las carreteras de rango nacional y regional que atraviesan el Concejo, más las de carácter local que se señalan en el plano 1.2, constituyen el Sistema General de red viaria; mientras que el resto de vías públicas no precisan ser consideradas a estos efectos, siendo suficiente su consideración como tales. Las vías de Sistema General que atraviesan las poblaciones, urbanas y rurales, tienen el carácter de travesías siempre y cuando se cumplan las condiciones fijadas al respecto en la Ley y Reglamento de Carreteras, con las consecuencias que de tal consideración se deduzcan. El resto de redes viarias urbanas, peatonales o de vehículos, no pertenecen a este Sistema, y no precisan de especiales determinaciones como tipología de suelo, aparte de las ya establecidas en el Título I, dentro de la temática general de urbanización. Todos los tipos de vías citados cuentan con su propio marco jurídico sectorial; y su inclusión en Sistema General es pasiva si ya existen y están en funcionamiento. Si se encuentran todavía en proyecto, su declaración como Sistema puede contribuir a encuadrar la gestión de obtención de los terrenos necesarios.
3. Terrenos e instalaciones para el transporte ferroviario, instalaciones de Renfe y Feve, consistentes en tendidos ferroviarios e instalaciones complementarias, estaciones y talleres; se trata de Sistemas Generales en todos los casos.
4. Las restantes infraestructuras físicas, de abastecimientos o servicios técnicos, cuentan con partes de Sistema General en sus elementos colectores o de transporte dentro del territorio, mientras que sus redes y centros locales de distribución simplemente forman parte de la urbanización.



2.158. Diversificación de las dotaciones de equipamiento.

1. Se agrupan los diferentes tipos de dotaciones de equipamiento en un par de encabezamientos separados, en función de su mayor o menor relación y mejor o peor convivencia entre sí.
 - 1.- Espacios libres y zonas deportivas.
 - 2.- Equipamientos de relaciones urbanas.

2.159. Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito

1. En la presente Norma, las reservas de suelo para creación de nuevos equipamientos se realizarán, con frecuencia, agrupándolas en bloques donde vayan a producirse varios usos de equipamiento diferentes, pero sin tratar de señalar específicamente qué fracción de terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión, bastando para este nivel de planeamiento determinar la superficie total de terrenos reservados y los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global, ya que siempre se trata de asentamientos urbanos complejos y mezclados, con equipamientos existentes y carencias variables en conjunto; y nunca de barriadas autónomas o autosuficientes.
2. Las determinaciones, de todos modos, se producirán en tres niveles diferentes:
 - Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan y su carácter público o privado. Las posibles variaciones de dedicación se señalan más adelante.
 - Parte de los equipamientos de nueva creación se señalan en planos de modo preciso, quedando los restantes, (expresados en cuantía) pendientes de determinación.
 - Los equipamientos de nueva creación son de cesión obligatoria y gratuita, y su carácter es de uso y servicio público.
3. En todos los casos en que se reservan determinaciones para un momento posterior, estas tendrán lugar durante el proceso de gestión. El planeamiento contiene las cifras globales que deben ser destinadas a estas finalidades en su conjunto.
4. En las determinaciones de gestión se señala cuales son los ámbitos territoriales, (Unidades de Actuación, otras modalidades) para la obtención de cada una de las extensiones de terrenos reservados para equipamiento. Dentro de cada uno de esos ámbitos, los terrenos útiles edificables no alcanzarán la condición de solar en tanto no hayan hecho efectiva su participación en la aportación de los terrenos de equipamiento de que se trate.

2.160. Espacios libres y zonas deportivas.

1. Los espacios libres se diferencian en dos modalidades, plazas o espacios de estancia peatonal de tipo pavimentado, (identificados con la sigla EL), y parques o zonas verdes, básicamente destinados al esparcimiento en un entorno de vegetación, identificados con la sigla V. En las plazas predomina la pavimentación y en los parques la vegetación, aún cuando en estos existan zonas pavimentadas, y en aquellos zonas ajardinadas.
2. Dentro del sistema de parques se admite el uso deportivo, con instalaciones que no rebasen de una ocupación del 30 % de la superficie del terreno, y edificaciones que no ocupen más del 15 % del suelo, destinadas a ese uso, o a algún equipamiento auxiliar. Esta regulación se aplica también a los terrenos calificados como V-SG.
3. Los centros deportivos que lo son en exclusiva se califican como equipamiento sin más, sigla E.



2.161. Relaciones urbanas.

1. El equipamiento de relaciones urbanas se diversifica en un par de paquetes esenciales:
 - a.- Centros Docentes: tanto los del programa normal de enseñanza, desde el nivel preescolar, como los especializados en distintas materias o formaciones profesionales o laborales.
 - b.- Equipamiento administrativo y social: compuesto por los grandes encabezamientos de Administración, social y comercial. Como queda dicho más arriba.
 - c.- Los deportivos pasan a integrarse con los espacios libres.

2. Se enumeran brevemente a continuación los usos que se consideran incluidos en los dos apartados de equipamiento de relaciones urbanas:
 - Centros Docentes:
 - . Referentes a: Preescolar, Primaria, Secundaria, y Enseñanzas Profesionales o Especiales de tipo oficial. Los restantes tipos de enseñanza o preparaciones profesionales se incluyen, como usos culturales, en el apartado de servicios sociales. En los que también se incluyen, por el extremo inferior, las guarderías infantiles.
 - Equipamiento administrativo y social:
 - . Administración: tanto la Municipal como la Regional y la Estatal, pero en todo caso de carácter público. Y dentro de ellas, tanto los servicios burocráticos o instalaciones de oficinas, como las que supongan actividades exteriores concretas, como pueden ser el control del orden público, o cualesquiera otras no repetidas en otros apartados específicos (como pueda ser, por ejemplo, la enseñanza).
 - . Servicios sociales: de reunión, asistenciales (niños, ancianos o necesitados), sanitarios, culturales, religiosos.
 - . Servicios comerciales: instalaciones centralizadas en edificaciones propias, sean de tipo institucional o privado.

3. Aparte de las dotaciones públicas, existen las mismas o análogas actividades desarrolladas por agentes privados, lo que se califica en estas Normas como equipamiento privado. La zonificación para estas instalaciones, que están sometidas a un uso concreto de ese tipo, indica, por un lado, que deben ser dedicadas precisamente a esos usos, y, por otro lado, que gracias a ello participan en el mismo estatuto urbanístico que corresponde al equipamiento propiamente dicho, pero con gestión privada. En general esos usos, comercial, hotelero y recreativo, no se consideran equipamiento y se sitúan de modo indistinto dentro de la trama urbana. Sus superficies no son computables a efectos de cumplimiento de los módulos obligatorios de cesión en Planes Parciales, pero si para evaluar los niveles de equipamiento en áreas concretas. El planeamiento no trata de señalar todas las instalaciones de ese tipo existentes o proyectadas, sino solo aquéllas en las que pretende que se produzcan o mantengan en lugares concretos, por ser convenientes para el conjunto.

2.162. Carácter público o privado de los diferentes equipamientos y participación en el proceso de ejecución del planeamiento.

1. El carácter público o privado de los diferentes equipamientos, es decir, la condición de que su titularidad deba o no ser ejercida por entidades de la Administración pública, y los terrenos que los sustentan formen parte de las cesiones obligatorias y gratuitas en el proceso de ejecución del planeamiento, se fija del modo siguiente:
 - Para los espacios libres, todos los de carácter público se señalan en planos. Los de carácter privado se producen dentro de las zonas edificables como consecuencia de la aplicación de las correspondientes normativas, y como terrenos restantes una vez utilizados los volúmenes edificables. Este tipo de espacio libre privado ni se señala en planos ni es propiamente una categoría aparte del suelo edificable, pues es parte indivisible del que sustenta las edificaciones.
 - Para los restantes equipamientos, el carácter privado o público de los existentes se señala en la zonificación; mientras que los que se trata de crear, que no tengan



especificación en contrario, son de carácter público; no debiendo destinarse en su desarrollo a funciones, incluso de las ya señaladas como equipamiento, pero que no correspondan a la esfera de la Administración Pública (aún cuando dentro de estas pueda procederse a su delegación o concesión a terceros, sustitutoriamente).

2.163. Relación entre equipamiento público y cargas.

1. Los equipamientos de carácter público son parte de los resultados a obtener dentro de la ejecución del planeamiento y, por tanto, no forman parte del conjunto de propiedades que debe costear esa ejecución. Si están realizados con anterioridad, están excluidos de participación en el reparto de cargas y beneficios; y si los produce el proceso presente, su obtención es precisamente una parte de las cargas a repartir entre los terrenos restantes.

2.164. Relación entre equipamientos privados y cargas.

1. Los equipamientos desarrollados con carácter privado dan lugar a situaciones mixtas de encuadramiento más complejo. Todos los que se desarrollan con carácter indiscutiblemente benéfico y no lucrativo se asimilarán, en cuanto a repartos de cargas, con los de carácter público. Pero aquellos en los que, pese a la naturaleza básicamente no lucrativa de la actividad de equipamiento de que se trate, la actividad se ejerza con contrapartidas económicas que den lugar a lucro, deberán participar en las cargas generales de la actuación urbanística del modo siguiente:
 - Exclusión de las cargas que procedan de la obtención de terrenos o instalaciones destinadas a equipamiento.
 - Participación en las cargas que procedan de la obtención de terrenos viales.
 - Participación en las cargas que procedan de la realización de obras de urbanización.
2. En los casos en que se prevé participación, ésta se hará, como en los restantes participantes, en proporción al valor urbanístico de los terrenos, es decir, a su aprovechamiento. Para poder ligar en términos equiparables el valor de los aprovechamientos de equipamiento de carácter privado con el de los normales privados lucrativos se establecen las siguientes directrices.
 - Como valor orientativo se empleará el que corresponde a valorar los terrenos en proporción a los aprovechamientos edificados existentes, a los que, por lo demás, se dará un valor equivalente a la mitad del que les correspondería, dentro de programas de utilización urbana normal.
 - Si este valor de referencia fuera contestado, bien por la propiedad específica de que se trate o por la propia Administración Municipal, para ese caso concreto, o por los restantes propietarios incluidos en el reparto, se iría a la valoración puntual de ese caso. Acudiendo para establecer coeficientes de correlación a comparar los precios y rendimientos en mercado de las construcciones dedicadas a uso análogo al que se trate, por un lado, y de las destinadas a usos urbanos intercambiables por otro.

2.165. Cambios de uso.

1. Los terrenos zonificados como espacios libres y zonas deportivas no pueden ser destinados a otros usos diferentes, ni aún dentro de los de equipamiento; pero, como queda señalado anteriormente, son intercambiables entre sí, salvo indicación expresa en contrario y dentro de los márgenes fijados más adelante en lo que a edificaciones se refiere.
2. Los espacios libres privados situados como parte residual de terrenos edificables, están vinculadas a la cuantía y disposición de las edificaciones conforme a lo que establecen las correspondientes ordenanzas de zona; y son invariables e indivisibles con el resto de la propiedad cuando está realizada la totalidad del volumen edificable permitido. Pero su existencia está vinculada a la de las edificaciones, y si éstas son reconstruidas de otro modo también se modificaría la disposición de los espacios libres, sin que ello plantee problema normativo alguno.



3. Los terrenos destinados a equipamiento de relaciones urbanas, sean de carácter público o privado, quedan sometidos a la condición de no poder ser destinados a usos distintos de los señalados por el planeamiento, dentro de los márgenes que a continuación se fijan:
 - Se pueden autorizar cambios de uso, siempre que el nuevo que se aplique sea también del paquete de los señalados como equipamiento en esta Norma. Si el uso anterior se desarrollaba bajo carácter público, el nuevo deberá ser necesariamente de esa modalidad. En cambio, si el uso anterior se desempeñaba con carácter privado, el nuevo podrá mantener ese carácter o pasar al público.
 - Los inmuebles y terrenos destinados a centros docentes solo podrán destinarse a otro tipo de usos públicos diferentes de ese después de comprobarse que la población escolar del área servida queda totalmente atendida en instalaciones de permanencia garantizada y dentro de distancias razonables. En otro caso, no se autorizará el cambio a otro uso público, debiendo mantenerse el docente.
4. Todo cambio de uso de equipamiento propuesto deberá contemplarse en el contexto global del equipamiento de las unidades urbanas a las que sirve, siendo necesario en todo caso el informe favorable en el sentido del equilibrio resultante para autorizar cualquier cambio.

2.166. Edificabilidad.

1. La edificabilidad en los equipamientos de relaciones urbanas no podrá rebasar de las referencias siguientes:
 - De la establecida por la práctica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización.
 - De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.En una serie de casos, generalmente de Equipamiento Privado, se señala un módulo numérico de aprovechamiento en los cuadros del Estudio de Gestión.
2. La disposición más peculiar para las edificaciones singulares de equipamiento es la de emplazamiento variable; y con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. Aún dentro de éstas, será frecuente la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.



TITULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

3.01. Condiciones generales.	2
3.02. Características.	2
3.03. Determinación de Sectores para las actuaciones.	2
3.04. Suelo Urbanizable Tipo 1.	5
3.05. Suelo Urbanizable Tipo 2	6
3.06. Sistemas Generales.	6
3.07. Edificaciones existentes en el Suelo Urbanizable.	6
3.08. Plazos	7
3.09. Suelo Urbanizable Prioritario de Lugones	7



TITULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

3.01. Condiciones generales.

1. Dentro de las clases de suelo que utiliza este Plan General, se incluye la de Suelo Urbanizable, que, definido en el art. 10 de la Ley 6/98 y en el artículo 116 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) como clase *residual*, se señala ya en el planeamiento concreto con sus delimitaciones formales como las restantes, urbano y no urbanizable.
2. El régimen general de derechos y deberes propio de los suelos urbanizables se regula por medio de los arts. 15, 16 y 18 de la Ley 6/98 y 139 y 140 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En lo que se refiere a usos y obras provisionales, el marco de regulación es el art. 106 Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

3.02. Características.

1. El Suelo Urbanizable en este Plan General se caracteriza por ejercer exclusivamente funciones de *ensanche*, no teniendo nunca la misión de establecer nuevos núcleos de población o conjuntos independientes de la trama de asentamientos existente. Pese a ello, se pueden diferenciar dos tipos, en función de su grado de determinación.
 - . Tipo 1, sectorizado: Suelo Urbanizable, con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación.
 - . Tipo 2, no sectorizado: Suelo Urbanizable con alguna indeterminación en cuanto a tipologías o trazados.
2. En el Suelo Urbanizable tipo 1 o sectorizado, se encuentran delimitados los ámbitos con vistas a su posible desarrollo inmediato, mientras que en los de tipo 2 o no sectorizado, la inclusión en sectores o ámbitos de desarrollo deberá precederse de algunas determinaciones, específicamente de la selección de usos concretos a aplicar, y de sus características, dentro del marco que aquí se fija para ellos.

3.03. Determinación de Sectores para las actuaciones.

1. El presente Plan General delimita los ámbitos para el desarrollo del Suelo Urbanizable con el criterio de englobar terrenos contiguos con igual asignación de tipología de uso y edificación.
2. En consecuencia, en suelo urbanizable tipo 1, resulta:
 - En Lugones, dos ámbitos con calificación de vivienda unifamiliar, uno con la de comercial, dos con la de ordenación de volumen y uno con la de baja densidad.
 - En Granda, un ámbito con calificación unifamiliar y dos industrial.
 - En Pola, dos con calificación de vivienda unifamiliar y dos con calificación de baja densidad.
 - En las manzanas de suelo Urbanizable Comercial de Lugones números 3, 5, 6, 28 y 30, y en la manzana nº5 de Viella, el régimen de usos será el dispuesto para el suelo Urbano No Consolidado en el art. 2.142, con las limitaciones y prohibiciones en él recogidas.
 - En La Belga uno para uso industrial
 - En Viella cuatro, uno para uso comercial y tres para uso residencial
 - En Bobes uno para uso residencial.
 - En el Berrón dos para uso residencial.
 - En Aramil uno para uso residencial
 - En Valdesoto uno para uso residencial.

En todos los casos cada uno de esos ámbitos puede ser desarrollado por medio de varios sectores, lo que seguramente será el modo en que las cosas se produzcan.



3. De suelo urbanizable tipo 2 se desarrollan dos ámbitos independientes entre si, que pueden ser desarrollados mediante uno o varios sectores:
- En la zona de Folgueras, con destino a equipamientos supramunicipales y en la zona de Bobes, destinado a uso industrial.
 - El área de suelo urbanizable sistema general de equipamiento supramunicipal (UZ SG-ESM) con posible uso de equipamientos administrativos, sociales, asistenciales y comerciales, situada en la zona de Paredes, al Este de las instalaciones de Parque Principado, con una superficie de 561.379 m², así como el área de suelo de sistema general de parque (V-SG) con una superficie de 685.325 m², generadora de aprovechamientos materializables en el anterior, quedará condicionado, en cuanto al desarrollo de estos usos, hasta que por el Principado de Asturias se apruebe una normativa de rango legal adecuado (incluyendo unas Directrices Sectoriales de ámbito regional), o un Plan Especial de iniciativa regional para regular la problemática territorial de la distribución del gran equipamiento comercial.

En todo caso, si transcurridos 4 años a contar desde la adopción del acuerdo de la CUOTA de fecha 15 de Abril de 2003, sin perjuicio de las potestades reconocidas al Consejo de Gobierno, no se hubiera llevado a cabo la aprobación de dicha normativa, o del planeamiento especial regional, el Ayuntamiento de Siero podrá formular y tramitar, en el plazo de dos años, uno o varios Planes Especiales sobre este ámbito, cuya aprobación definitiva estará sujeta, en este caso por razón de la materia, a informe previo vinculante de la CUOTA. El transcurso del plazo citado sin la entrada en vigor de la normativa descrita en el párrafo anterior, o de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo, será causa de revisión parcial y puntual del PGM de Siero.

El Plan Especial de iniciativa municipal deberá cumplir, además de las previsiones generales para este tipo de ordenación urbanística, y por analogía, las previsiones y determinaciones contenidas en el artículo 71 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), para los Estudios de Implantación. También deberá acompañarse al planeamiento especial un Estudio de Impacto Estructural.

Los usos sociales, asistenciales y administrativos podrán ser objeto de regulación por medio de un Plan Especial de iniciativa regional o local, con arreglo en este caso al contenido establecido en el art.67 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

Con carácter excepcional, y previa autorización del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias declarando el interés social, la condición de industria regional, o su informe o autorización favorable en materias de su competencia, como la comercial, se podría instalar alguna actividad, previa tramitación de Plan Especial de iniciativa regional o particular y asegurando la integración en el conjunto del área por diseño y con las adecuadas garantías de urbanización y gestión acorde al resto del territorio.

En tanto se produce el desarrollo del suelo Urbanizable UZ SG-ESM, podrán autorizarse los usos previstos para el suelo No Urbanizable de Interés, requiriendo el otorgamiento de licencia urbanística informe favorable de la CUOTA.

Por otra parte, estando en fase de elaboración por el Principado de Asturias, el documento de ordenación territorial que abordará de forma conjunta el estudio de las problemáticas existentes y la ordenación de un ámbito que incluye los suelos afectados por la suspensión del Planeamiento tanto en el concejo de Siero como en el concejo de Llanera, así como los terrenos que permiten la conexión entre ambos, y con el fin de coordinar las actuaciones que se puedan realizar en desarrollo del Plan General, deberán someterse los instrumentos de desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados y suelos Urbanizables incluidos en el ámbito de influencia del Plan Territorial Especial, al trámite de coordinación interadministrativa regulado en los artículos 15 y 16 del TROTUAS.

A estos efectos se define como ámbito de incidencia del Plan Territorial Especial, a los suelos comprendidos en la poligonal formada por la Carretera AS-18; la vía de RENFE; incluyendo una



banda de 200 m hacia el Este de la misma, entre la Autovía A-64 hasta la carretera Nacional 634; así como los terrenos situados entre esta y la vía de FEVE, entre el enlace de San Miguel de la Barreda y el límite con el concejo de Oviedo.

4. La delimitación de sectores dentro de cada uno de los ámbitos citados, se deja abierta, depositando en ese trámite el filtro de la oportunidad y las garantías para que las actuaciones se produzcan realmente, estableciéndose aquí únicamente los criterios para su determinación por los documentos de desarrollo.
5. Respecto a los sistemas de actuación, el Suelo Urbanizable prioritario se someterá a las previsiones contenidas en los art. 160 y siguientes del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En el resto del Suelo Urbanizable se actuará indistintamente por cooperación o compensación, prefiriéndose el de compensación cuando se produzca el supuesto del art. 172.3 del citado cuerpo legal. Todo ello sin perjuicio en ambos ámbitos de las actuaciones de la Administración, y de sus entes instrumentales, que podrán efectuar actuaciones en suelo de titularidad propia o mediante el sistema de expropiación, dentro de las finalidades contempladas en los artículos 219 y siguientes del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
6. El sector mínimo para las actuaciones en el Suelo Urbanizable tipo 1 se fija en la dimensión menor entre 2'5 Ha. o una manzana completa entre calles trazadas en los planos para la nueva ordenación. En el tipo 2, el Sector se fijará, en general, a instancia de los interesados, cumpliendo con las condiciones que aquí se fijan, pero que permiten una variedad de combinaciones o agrupaciones diferentes.
7. La determinación de los Sectores para las actuaciones, en ambas modalidades, se hará previa o simultáneamente a los correspondientes Planes Parciales, mediante el procedimiento de configuración de ámbito señalado por el artículo 151 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), para la delimitación de las unidades de ejecución, figurando en dicho procedimiento una serie de aspectos imprescindibles para la adecuada ordenación de los procesos de ejecución, relativos a contenido de las actuaciones, aportación a infraestructuras y equipamientos del conjunto general, y medios y plazos para la ejecución. Con carácter general para todos los tipos de Suelo Urbanizable, las conexiones exteriores de cada sector con todas las redes de infraestructura, incluso las de red viaria, serán por cuenta del promotor, se ajustarán a los esquemas generales aquí marcados, y constituirán condición imprescindible para la realización del contenido útil de la actuación de que se trate. Puede fijarse algún procedimiento para la compensación posterior de las inversiones en este sentido, a costa de otras actuaciones que se beneficien después de lo ya hecho; pero la puesta en servicio deberá hacerse en tiempo presente, y sin otra contrapartida asegurada.
8. Dentro de este trámite previo deberá resolverse expresamente la integración de la actuación con su medio circundante, tanto en lo que se refiere al entorno natural como al tejido urbano o de asentamientos rurales con que se relacione; previéndose expresamente el modo de resolver el estado final del nuevo conjunto por sí mismo, para el supuesto de que no se desarrollase el resto del Suelo Urbanizable en que se sitúe. Y articulando todos los desarrollos por módulos o partes autosuficientes, de modo que, si la actuación no se llegase a completar, las zonas ya desarrolladas ofrecieran la suficiente coherencia por sí mismas. Entre las previsiones que se realicen en este sentido figurará necesariamente el afianzamiento financiero en cuantía proporcionada para permitir que cada fase se lleve a su término.
9. El trámite señalado en los dos puntos anteriores es previo y decisorio respecto de cualquier actuación en Suelo Urbanizable, por ser parte esencial de la determinación de la propia clasificación (expresamente condicionada a estas determinaciones de inicio) y de las calificaciones subsiguientes.
10. El Ayuntamiento evaluará periódicamente el grado de cumplimiento de las expectativas de desarrollo urbanístico y construcción, pudiendo llegar a la desclasificación de áreas



urbanizables, si su necesidad no llega a consolidarse con el paso del tiempo. Esta evaluación se hará por lo menos cada cuatro años, y es independiente de las medidas de igual índole que puedan ser tomadas en actuaciones ya iniciadas por incumplimiento de plazos, tal como se señala en el artículo 3.08. de este Título III.

11. Se establece en general la posibilidad de subdividir los Sectores en polígonos o unidades de ejecución, siempre que la superficie del Sector completo sea suficiente para justificarlo.

3.04. Suelo Urbanizable Tipo 1.

1. El ámbito de las actuaciones es o bien 2'5 Ha., incluyendo además la parte correspondiente del Sistema General adscrito, que le corresponda al sector a desarrollar, o una manzana completa, también con su parte de Sistema General, aún cuando en este último caso no se alcanzara la superficie antes citada. Dado que en la mayor parte del Suelo Urbanizable no se delimitan sino supermanzanas que han de ser subdivididas, el primer método será el más general; y el caso menos frecuente es el de partes de manzana que son en el resto suelo urbano.
2. Cualquiera que sea el método para fijar la extensión del Sector, deben atenderse otra serie de condiciones:
 - Cumplir con la característica de zonificación, tanto en los aspectos de ordenación como en los de infraestructura, que se señalaban en el artículo anterior, punto 8.
 - No crear islas residuales de desarrollo insuficiente o inadecuado entre unas y otras actuaciones, o entre la que se trate y los límites de contorno del Suelo Urbanizable.
 - En caso de manzanas mixtas de Suelo Urbanizable y Urbano, debe resolverse la ordenación volumétrica de la manzana completa (si no se ha hecho antes, y también para toda la manzana, para el desarrollo desde el Suelo Urbano). Si la tipología lo permite, no existe inconveniente en que se creen volúmenes asociados entre ambas clases de suelo, mediante arimos medianeros.
3. Los aprovechamientos se reseñan en el Estudio de Gestión, ofreciéndose referidos a la superficie computada, que es la delimitada en los planos; por lo que les corresponde el carácter de aprovechamiento bruto, pues dentro de sus límites deben diferenciarse, por los Planes Parciales, viarios, equipamientos y Unidades Homogéneas útiles; proceso que se encuentra descontado en los aprovechamientos brutos, mediante la aplicación de los correspondientes módulos.
4. Los aprovechamientos, y sus contrapartidas de repartos y cesiones se realizan de modo análogo al señalado para el Suelo Urbano No Consolidado, art. 2.05, en el sentido de que se relacionan a través de un cálculo residual, deduciendo qué cuantía de suelo neto corresponde a cada extensión de suelo bruto original; y también en el sentido de que los propietarios de un suelo determinado conservan la porción que les corresponde y ceden el resto para los fines de cesión obligatoria, sea con el intermedio del Ayuntamiento como redistribuidor, o directamente, si se han asociado expresamente los terrenos de cesión interna y los de Sistemas Generales, en su caso. Si se encuentran adscritos Sistemas Generales, además de las cesiones propias de Sector, calculadas por medio de módulos, se incluyen las que los representan, que se materializan por su equivalencia en aprovechamiento.
5. Los módulos de aprovechamiento bruto se han calculado utilizando el módulo reglamentario de 45 m² de equipamiento por vivienda y otro teórico de un 15% de la superficie total como proporción del suelo viario. Pero lo que se utilizará en la práctica son las cifras absolutas resultantes, con independencia de cual sea el diseño real del viario, repartiendo el aprovechamiento obtenido por la superficie real de suelo neto resultante.
6. En el suelo urbanizable unifamiliar se permitirá combinar esta tipología edificatoria con la de Baja Densidad de forma que se facilite la mejor ordenación de las parcelas, atendiendo a las características topográficas de cada zona, la ubicación de la red viaria y demás condicionantes objetivos (gas, agua, alta tensión, etc), sin que ello suponga incremento de edificabilidad sobre la asignada por el planeamiento en el ámbito o sector a desarrollar, y garantizándose el cumplimiento de las obligaciones de cesión que les corresponde.



7. En el suelo Urbanizable de Baja Densidad, y en atención a lograr una mayor amplitud en las soluciones estéticas y compositivas para estas nuevas zonas, la tipología edificatoria señalada en el planeamiento actual podrá ser realizada con la posibilidad de ejecutar la superficie edificable de planta bajo cubierta como planta normal, admitiéndose la cubierta plana y siempre que la media no supere lo previsto con carácter general.

3.05. Suelo Urbanizable Tipo 2

1. El Sector mínimo en este tipo de Suelo Urbanizable es de 5 Has. en la zona de Flojeras y del ámbito completo en la zona industrial de Bobes.
2. La zona industrial de Bobes será desarrollada a través de un Plan Parcial que, en todo caso, respetará en sus determinaciones los módulos mínimos de reserva establecidos por la normativa legal de aplicación.

3.06. Sistemas Generales.

1. En los casos de Lugones y Pola se señalan sistemas Generales destinados fundamentalmente a creación de zonas verdes de protección respecto de las grandes arterias de tráfico exterior, o de parques de ribera, en relación con los principales ríos que bordean estos núcleos, Nora y Noreña en Lugones, y Nora en Pola, incluyendo sus afluentes menores.
2. Estos Sistemas Generales se adscriben, dentro de cada núcleo de población, al conjunto de Suelos Urbanizables, utilizándose como método de incorporación a ellos la asignación de aprovechamiento bruto a sus suelos, que, al trasladarse a las zonas edificables, se acompañan de la efectiva cesión de su extensión bruta.
3. Las cifras de aprovechamiento correspondientes se recogen en el Estudio de Gestión, junto con las de los Suelos Urbanizables a que se adscriben.

3.07. Edificaciones existentes en el Suelo Urbanizable.

1. Las edificaciones existentes en el *suelo urbanizable*, cuando se redacten los pertinentes *Planes Parciales* podrán:
 - a- Permanecer tal como están, con el régimen de edificación existente; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno correspondiente a las condiciones de aprovechamiento del sector en que se ubique. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, que será el de *suelo urbano* una vez aprobado el Plan Parcial que los englobe. Estarán obligados a participar en el coste de las obras de urbanización de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, si la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.), en proporción a su propio aprovechamiento.
 - b. Incorporarse a la actuación conservando el derecho a aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para el *polígono* en que se encuentren y el realmente edificado, siempre que la edificación sea compatible, en tipología y uso, con el resto de la ordenación.
 - c. Incorporarse a la actuación pura y simplemente. Si la edificación existente debe de ser eliminada, por estar afectada por alguna condición de la nueva ordenación, o por cambio de titularidad de la propiedad en el reajuste parcelario, su valor se incluirá dentro de los gastos de urbanización.
2. El acogerse a uno u otro tratamiento será optativo para los propietarios, salvo en el caso c. si la edificación debe desaparecer; si bien, en el marco de la conveniencia general y la necesidad



de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente la opción b., o alguna vinculación especial en la opción a..

3. En cualquier caso, la actuación en contacto o que englobe terrenos en que haya edificaciones, deberá resolver su destino definitivo y determinar la relación entre ellos y la actuación.

3.08. Plazos

1. No se fijan en este Plan General plazos de ejecución para las iniciativas en Suelo Urbanizable, pero se determina la obligatoriedad de fijarlos cuando realmente se vaya a actuar, es decir, al delimitar los Sectores. Este trámite se acometerá en todo caso, aún en el tipo 1, aún cuando sea especialmente sucinto, y podrá ser realizado por el propio Ayuntamiento sin más preámbulo, con el procedimiento anteriormente señalado. Subsidiariamente a lo dispuesto al delimitar los sectores resultará de aplicación lo previsto en los artículos 204 y 205 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. En caso de caducidad de los plazos fijados en la delimitación del Sector, los suelos que lo forman podrán recaer en la clasificación de Suelo No Urbanizable.

3.09. Suelo Urbanizable Prioritario de Lugones

1. Se define un sector de Suelo Urbanizable Prioritario en Lugones, con las características que figuran en su ficha urbanística, que llevará aparejado un porcentaje de suelo del 50% para vivienda sujeta a algún régimen de protección.
2. El desarrollo y gestión de este suelo se ajustará a las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del Principado de Asturias.



TITULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

NORMA PRIMERA.- RÉGIMEN GENERAL

Capítulo I - CONCEPTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.	6
4.01. Concepto del Suelo No Urbanizable	6
4.02. Fundamento agrario.	6
Capítulo II - RÉGIMEN Y GESTIÓN	6
Sección 1ª. Régimen del Suelo.	6
4.03. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.	6
4.04. Jerarquía de usos y edificaciones.	7
Sección 2ª. Régimen de usos	7
4.05. Clasificación de los usos.	7
4.06. Usos permitidos.	7
4.07. Usos autorizables.	8
4.08. Usos incompatibles.	8
Sección 3ª. Núcleos de población.	9
4.09. Núcleos Rurales y Núcleos Urbanos	9
Sección 4ª. Régimen parcelario.	10
4.10. Vinculación de fincas.	10
4.11. Parcelación Urbanística.	10
4.12. División de fincas.	11
4.13. Separación de parcelas vinculadas.	11
Capítulo III. NORMAS DE PROCEDIMIENTO	12
4.14. Licencias.	12
4.15. Autorización de construcción o implantación.	12
4.16. Modificaciones de planeamiento.	13
4.17. Competencias Técnicas.	13
4.18. Condiciones generales de relación	13
4.19. Valores numéricos	14
4.20. Catálogo	14

NORMA SEGUNDA.- DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Capítulo I - GENERALIDADES	14
4.21. Clasificación de usos	14
Capítulo II. ACTIVIDADES AGRARIAS	15
4.22. Concepto y clasificación	15
Sección 1ª. Agrícolas	15
4.23. Concepto y clasificación.	15



Subsección A. AGRICULTURA EXTENSIVA	15
4.24. Agricultura extensiva	15
Subsección B. AGRICULTURA INTENSIVA	16
4.25. Horticultura.	16
4.26. Viveros e invernaderos.	17
Sección 2ª. Forestales	17
4.27 Concepto y clasificación.	17
Sección 3ª. Ganaderos y piscícola	18
4.28. Concepto	18
4.29. Clasificación de usos ganaderos	18
Subsección A. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO	18
4.30. Concepto y clasificación.	18
4.31. Condiciones generales.	18
4.32. Condiciones de localización	19
4.33. Condiciones de ocupación.	19
4.34. Condiciones de edificación	19
Subsección B. GANADERÍA INTENSIVA	19
4.35. Concepto y clasificación	19
4.36. Condiciones generales.	19
4.37. Condiciones de localización.	20
4.38. Condiciones de ocupación.	20
4.39. Condiciones de edificación.	20
Subsección C. USOS PISCÍCOLAS	20
4.40. Condiciones generales.	20
Capítulo III. INDUSTRIAS	21
4.41. Concepto, clasificación y condiciones generales	21
Sección 1ª. Industrias extractivas.	21
4.42. Clasificación	21
4.43. Canteras.	22
4.44. Actividades mineras	22
4.45. Extracciones con transformación.	23
Sección 2ª. industrias vinculadas al medio rural	23
4.46. Clasificación	23
4.47. Almacenes o industrias de transformación.	24
4.48. Talleres artesanales	24
4.49. Talleres de maquinaria agrícola.	24
Sección 3ª. Otras industrias transformadoras	24
4.50. Condiciones Generales.	24



4.51. Depósitos al aire libre y áreas de servicio	25
Capítulo IV. EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	25
4.52. Concepto y clasificación.	25
4.53. Condiciones generales	25
Sección 1ª. Dotaciones	26
4.54. Categorías	26
4.55. Dotaciones a nivel local	26
4.56. Dotaciones municipales o supramunicipales.	26
4.57. Cementerios.	26
4.58. Dotaciones de ocio.	27
Sección 2ª. Infraestructuras	27
4.59. Condiciones comunes	27
4.60. Vías públicas.	27
4.61. Ferrocarriles.	29
4.62. Energía eléctrica. Alta tensión.	29
4.63. Teléfonos, comunicaciones inalámbricas.	30
4.64. Agua y saneamiento.	30
4.65. Vertederos.	32
4.66. Vertederos de escombros	32
Sección 3ª. Comercio	32
4.67. Condiciones	32
Sección 4ª. Relación	32
4.68. Condiciones.	32
Sección 5ª. Hotelero	33
4.69. Clasificación y condiciones.	33
Capítulo V. VIVIENDA UNIFAMILIAR	34
4.70. Concepto y clasificación.	34
4.71. Usos vinculados a la vivienda.	34
4.72. Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.	35
4.73. Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria.	35
Capítulo VI. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES	35
4.74. Condiciones generales	35
4.75. Ampliación de viviendas existentes.	36
APÉNDICE	37
4.76. Distancias entre las distintas actividades con las particularidades señaladas en cada apartado	37
4.77. Exigencias de superficie de terreno	39



NORMA TERCERA.- CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo I. DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES	40
4.78. Condiciones generales.	40
4.79 Medida de la construcción.	40
4.80. Diseño y habitabilidad.	40
4.81. Retranqueos y luces rectas; locales habitables.	40
4.82. Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.	40
4.83. Alturas y distribución interior de la edificación.	41
4.84. Cubiertas.	41
4.85. Alturas totales.	41
4.86. Tipologías de la edificación.	41
4.87. Relación entre las edificaciones.	42
4.88. Edificación tradicional.	42
Capítulo II. TRATAMIENTO DE LA PARCELA	42
4.89. Movimientos de tierras.	42
4.90. Cierres de fincas.	43
4.91. Edificaciones auxiliares.	45
Capítulo III. CONDICIONES ESTÉTICAS	45
4.92. Composición arquitectónica.	45
4.93. Fachadas.	45
4.94. Cubiertas.	46
4.95. Ampliación de edificios existentes.	46
4.96. Construcciones prefabricadas.	46
4.97. Publicidad.	46
4.98. Emplazamientos de las edificaciones	47
4.99. Generalidad de las Condiciones Estéticas	47

NORMA CUARTA.- DIVISIÓN EN ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. Y CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE ELLAS.

Capítulo I - DIVISIÓN EN ZONAS	47
4.100. Zonas en el Suelo No Urbanizable	47
Capítulo II - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	48
4.101. Concepto y definición de las áreas de protección	48
4.102. Normas de utilización	48
4.103. Especificaciones	49
Capítulo III - SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.	50
4.104. Concepto y definición de las áreas del Suelo No Urbanizable de Interés.	50



4.105. Normas de utilización.	50
4.106. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS	50
4.107. Parcela mínima	51
Capítulo IV - SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS	51
4.108. Concepto y descripción de la Zona.	51
Capítulo V - NÚCLEO RURAL	51
Sección 1ª. Condiciones generales	51
4.109. Definición.	51
4.110. Infraestructuras	52
4.111. Adquisición de terrenos para nuevos espacios públicos o de Equipamiento, o ampliación de los existentes.	52
Sección 2ª. Condiciones de la vivienda.	52
4.112. Condiciones generales.	52
4.113. Vinculación	52
4.114. Viviendas agrupadas	52
Sección 3ª. otros usos	53
4.115. Régimen particular de usos.	53
Sección 4ª. Condiciones de la edificación	53
4.116. Parcela mínima.	53
4.117. Relación entre las edificaciones y entre las viviendas.	54
4.118. Alturas de la edificación	54
4.119. Condiciones estéticas.	54
4.120. Retranqueos y retiros a vías públicas	54
4.121. Accesos a las vías.	55
4.122. Cierre de las fincas.	55
4.123. Tipologías de la edificación	55
Anejo: Listado de los Núcleos Rurales delimitados	57



TITULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

NORMA PRIMERA.- RÉGIMEN GENERAL

Capítulo I - CONCEPTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

4.01. Concepto del Suelo No Urbanizable

1. Se consideran como Suelo No Urbanizable:
 - a) Los espacios de territorio que, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o para defensa de la flora, fauna, gea, o del equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendentes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.
 - b) Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no se incluyen ni en las delimitaciones de Suelo Urbano, que se agrupa en este Concejo en los núcleos de población de Lugones, El Berrón, Pola, Lieres y Colloto; o en los asentamientos producto del planeamiento, La Fresneda y otros menores, o en las zonas industriales de carácter urbano o en los núcleos rurales de régimen urbano; ni dentro del Suelo Urbanizable que se proyecta en el presente Plan General.

4.02. Fundamento agrario.

1. El suelo rústico estará vinculado, en la forma que mejor responda a su propia naturaleza, a la utilización racional de los recursos naturales y del suelo, conforme a lo establecido en las legislaciones urbanística, agraria y sectoriales.

Capítulo II - RÉGIMEN Y GESTIÓN

Sección 1ª. Régimen del Suelo.

4.03. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Título IV, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (Arts. 117, 121 y 141 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril)).
2. La aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (Arts. 117 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 36 R.P.).
3. El Suelo No Urbanizable se diversifica en varias zonas con diferentes contenidos y tratamientos, conforme se establece en el Capítulo IV de éste Título IV. Las diferencias entre ellas, de cualquier modo, nunca las sitúan en un Régimen de Suelo distinto del que caracteriza, de modo general, al Suelo No Urbanizable.
4. Es de aplicación en el Suelo No Urbanizable el régimen de autorización previa previsto en el artículo 131 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).



4.04. Jerarquía de usos y edificaciones.

1. A diferencia del Régimen que caracteriza al Suelo Urbano, en el Suelo No Urbanizable la capacidad de edificar no es ni general ni inmediata, apareciendo únicamente como consecuencia del ejercicio de alguno de los usos admitidos en esta clase de Suelo, si en ese uso se requiere la utilización de edificaciones, y, en ese supuesto, de acuerdo con las regulaciones que aquí se establecen.

Sección 2ª. Régimen de usos

4.05. Clasificación de los usos.

1. Los usos previstos en este Plan General son los que corresponden a las necesidades de la población asentada y al desarrollo de sus actividades en todos los ordenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.
2. Por su modo de encajar en la mecánica administrativa y en el Régimen del Suelo No Urbanizable, cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión que le corresponde, en las siguientes clases (art. 123 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril)).
 - a) Usos PERMITIDOS, sujetos a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
 - b) Usos AUTORIZABLES, que con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa.
 - c) Usos INCOMPATIBLES, que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, y cuya eventual admisibilidad requiere con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia la nueva aprobación o modificación de un Planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.
 - d) Usos PROHIBIDOS, previstos en el art. 123 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y no definidos aquí sino como categoría abierta, derivada de la de los incompatibles como caso extremo, y desarrollada dentro del art. 4.08. de esta Norma, dedicado a aquellos. Estos son los que no se podrían realizar dentro del marco de este Plan General, precisando la aparición de nuevos criterios urbanísticos que se materializarían a través de la oportuna revisión del Planeamiento.

4.06. Usos permitidos.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para la clase de suelo donde se pretenda instalar, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación a las Normas Particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, según se recoge en este documento.
2. Se consideran como usos permitidos los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de los edificios inherentes a las actividades agrícolas o ganaderas; o las destinadas al servicio de las obras públicas: actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas cuando no precisen Evaluación Previa de Impacto Ambiental, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan cualquiera de los usos señalados.
 - b) La construcción de los edificios destinados a los usos previstos dentro de los Núcleos Rurales.
 - c) Las obras de modificación o reforma de las estructuras, la disposición interior, y el aspecto exterior de los edificios, y las instalaciones de todas las clases existentes.
 - d) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.
 - e) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas.
 - f) La demolición de las construcciones.
 - g) La corta de árboles integrados en masa arbórea, incluidos o no en las manchas de



Protección Forestal delimitadas, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razones de paisaje, tradición o cultura.

h) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en este Plan General.

3. Los Ayuntamientos podrán otorgar las licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, que se consideran, en todo caso, sujetas a licencia municipal, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias para cada uso o actividad, según se expresan en este Plan General.

4.07. Usos autorizables.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que, por no tratarse del contenido inmediato del Suelo No Urbanizable, según lo determina la legislación urbanística, se hace necesario proceder al trámite previsto en los artículos 131 y 132 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA).
2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada Zona de Suelo No Urbanizable, están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones, Equipamientos o Dotaciones de Utilidad Pública o Interés Social y la instalación de actividades de titularidad pública o privada que deban emplazarse en el medio rural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico, o cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el Planeamiento general no la contemple.
 - b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el art. 106 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza, aplicándose exclusivamente el procedimiento del referido artículo 106.
 - c) La construcción de edificios destinados a vivienda familiar, en las condiciones que se establecen en estas Normas: proximidad a Núcleos rurales o a otras ya existentes; de modo que ni se creen nuevos asentamientos, ni se disperse la demanda de infraestructuras y abastecimientos, concentrándose y reforzándose de modo opuesto las zonas que ya se encuentran habitadas, por un lado, y las de utilización rural extensiva, por otro. Y siempre dentro de los módulos de baja intensidad de uso que caracterizan el medio rural.
 - d) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general.
3. En el supuesto de que el Plan General no contemple expresamente la instalación de la actividad, Equipamiento o Dotación de que se trate, será necesario aprobar un Estudio de Implantación en los términos recogidos en el art. 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

4.08. Usos incompatibles.

1. Se consideran como tales, aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, o que interfieren negativamente en ellos, sin perjuicio de su posible interés o utilidad en sí mismos; o porque supongan la invasión del medio natural con instalaciones o infraestructuras que alteren su equilibrio ecológico; o porque correspondan a actividades, servicios o edificaciones de intensidades características de las zonas urbanas: lo que se debe aplicar conceptualmente, independientemente de que en algún caso se señale de forma expresa en las presentes Normas. En esta definición tendrían también cabida los usos prohibidos, y esto es consecuencia de que la frontera entre ambos tipos es difusa, debiendo especificarse caso por caso. La prohibición será la declaración formal, con su correspondiente trámite, de que un uso concreto no enumerado ahora negativamente, pero no contemplado entre los permitidos ni los autorizables, no es aceptable dentro del modelo territorial general



establecido por este Plan General.

2. Los usos o actividades incompatibles con los restantes establecidos en este Título IV, exigirían para su implantación, con carácter previo a cualquier otra actuación, alguna de las siguientes posibilidades jurídicas:
 - a) En el caso de que no sean admisibles en Suelo No Urbanizable, plantear una Modificación o Revisión (según su importancia) del Plan General, para, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 101 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), transformar en Suelo Urbanizable, o Urbano en su caso, los terrenos objeto de la modificación, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten. Si el alcance de la modificación fuera el previsto en el artículo 99.1 Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), se trataría de un uso prohibido, no admisible, por lo tanto, y que solo podría tener cabida por encima de este marco urbanístico, mediante revisión en los términos del art. 99 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
 - b) En caso de que la actividad que se plantea no exija la transformación del Suelo, y, en cambio, se contemple esa posibilidad en este Título IV, podrán implantarse aquellas actividades recogidas en los artículos 67 y 68 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), mediante redacción y aprobación de un Plan Especial según en dichos artículos se regula, así como los usos que expresamente señala la norma segunda del Plan como incompatibles y que precisarán con carácter previo a su autorización un Estudio de Implantación que contendrá la documentación señalada en el art. 71.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). Partiendo de la base de incompatibilidad en que nos situamos, será de aplicación para los Planes Especiales, el procedimiento del art.90 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
 - c) En el supuesto de cambio de clasificación previsto en el apartado 1 anterior, si la que se trata de implantar es la de Suelo Urbano, se exigen los compromisos y cesiones propios del Suelo Urbanizable, sea la clasificación previa la de Urbanizable o la de No Urbanizable, para no burlar la mecánica normal de transformación de las clases de Suelo de menor contenido urbanístico a las que lo tienen superior; salvo que se trate de un suelo edificado, no surgido de una actuación ilegal, en donde por su grado de consolidación no sea posible cumplir las circunstancias anteriormente reseñadas, y las que figuran en el apartado siguiente, cuestión que deberá demostrarse de modo fehaciente en el correspondiente expediente, debiendo, en cualquier caso, cumplirse la determinación anterior en el mayor grado posible.
 - d) En todo caso, y dado que la implantación del uso incompatible puede suponer una ampliación del ámbito de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá determinar la necesidad de transvasar las cesiones que puedan derivarse del incremento del contenido urbanístico hacia las proximidades del Núcleo de Población sobre el que presumiblemente recaería la demanda potencial de servicios y equipamientos.

Sección 3ª. Núcleos de población.

4.09. Núcleos Rurales y Núcleos Urbanos

1. A los efectos de estas Normas, los Núcleos Rurales son asentamientos de población de pequeña cuantía y baja intensidad; y, por tanto, situados por debajo del umbral de concentración que caracteriza a los Núcleos Urbanos.
2. Los Núcleos Urbanos, por el contrario, se sitúan por encima de un cierto nivel umbral, tanto en cuanto a tamaño absoluto, como a intensidad de uso.
3. Se produce en estas Normas un tercer tipo, intermedio entre los anteriores, que es el Núcleo



Rural con régimen urbano; que se produce para Núcleos Rurales de configuración tradicional, pero inmersos en suelo ahora clasificado como urbanizable, o situados en las inmediaciones de las áreas de mayor actividad urbanística del Concejo, con lo que el resultado es similar al de un barrio de baja intensidad, de tipología de vivienda unifamiliar, que forma parte de un conjunto urbano, mas amplio. En este caso intermedio, se conserva la tipología de la edificación y el asentamiento, pero el régimen urbanístico adopta el modelo, mas cerrado y determinante, del suelo urbano.

Sección 4ª. Régimen parcelario.

4.10. Vinculación de fincas.

1. En las presentes Normas se establece, para una serie de supuestos, la posibilidad de vincular diversas fincas separadas, para formar una agrupación indivisible y dar con ella soporte a edificaciones, usos e instalaciones. La agrupación de fincas vinculadas, realiza, a efectos urbanísticos, las mismas funciones que una parcela única, cuando así se establece expresamente en estas Normas; quedando sujetas al contenido del artículo 189.4 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. Se establecen tres tipos distintos de vinculación:
 - a. La generada por el conjunto de una explotación agropecuaria en la que se sitúe la residencia de sus titulares. Las condiciones que las diversas fincas deben cumplir para ser vinculadas se señalan en la Norma Segunda, al desarrollar ese concreto conjunto de usos.
 - b. La que se realiza fuera de los Núcleos Rurales, y no corresponde a explotación agropecuaria. Las diferentes parcelas agregadas para vinculación, no deben distar entre sí más de 250 metros.
 - c. Las obligadas en ampliación de edificios, para mantener el nivel máximo autorizado en la ocupación del terreno. Según la situación en que se encuentren, las fincas vinculadas deberán cumplir los requisitos citados en alguno de los tres apartados anteriores.
3. La vinculación de las parcelas se efectuará de conformidad con la legislación hipotecaria debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad con arreglo a lo previsto en los artículos 307 a 310 del R.D.L.1/92 de 26 de Junio y legislación complementaria.
La vinculación se efectuará por el titular registral del dominio y en la aprobación municipal se hará constar expresamente la cualidad de indivisible de la parcela o parcelas afectadas por la vinculación a los efectos del artículo 258.2 del R.D.L. 1/92 y 81.1 del RD. 1093/97 de 4 de Julio.

4.11. Parcelación Urbanística.

1. En el suelo No Urbanizable (salvo lo dispuesto expresamente para los Núcleos Rurales) no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Las condiciones de uso y edificación de las presentes Normas hacen, por sí mismas, que la división de fincas en Suelo No Urbanizable sea un hecho indiferente a la formación de núcleo de población, por lo que, en el caso general, este tipo de divisiones no toma el carácter de parcelación urbanística.
2. En cambio, la división de fincas dentro de los Núcleos Rurales podría dar lugar a su transformación en núcleos de población de naturaleza urbana, al incrementarse su intensidad de uso o de edificación. Se establecen, por lo tanto, unas condiciones para las posibles divisiones que garanticen que no se baja de un umbral de densidad determinado.
No se permitirá la división o segregación de fincas, y tendrá la consideración de parcelación urbanística ilegal, cuando de lugar a parcelas de extensión inferior a la prevista en el art. 4.116. o cuando no se cumplan los supuestos que para las viviendas agrupadas se establecen en el art. 4.114.
3. Dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, existen una serie de supuestos en cuerpos legales no urbanísticos que conducen a la división de las fincas sin que de ello se derive alteración alguna de su régimen edificatorio, y que no se conceptúan por ello como parcelación urbanística. Se



citan aquí expresamente los supuestos previstos en la legislación agraria (que se desarrollan con mayor detalle en el siguiente artículo), la disolución de comunidad de bienes (artículo 400 del Código Civil), y la partición de herencias (artículo 1051 y siguientes del Código Civil); y se entiende generalizado este criterio en cualquier caso análogo, de mandato legal sin implicaciones urbanísticas o edificatorias. La situación urbanística de los diferentes lotes producidos, si no cumplen las condiciones que en estas Normas se fijan para la parcela mínima, no será la de fincas independientes, manteniéndose la exigencia de combinarlos de modo que cualquier acto relacionado con el uso urbanístico de los terrenos o con su edificación se refiera a extensiones de la cuantía requerida.

4.12. División de fincas. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. La división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, fijada en 5.000 m².
2. Las causas de excepción contempladas para esta disposición en el art. 24.1 de la Ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, surtirán efecto, incluso dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, en la forma siguiente:
 - Se admite la segregación en beneficio de colindante, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada con fines agrícolas en el punto 1 de este artículo.
 - Para el caso de divisiones cuyo destino no sea el uso agrario, sino la ejecución de edificaciones o construcciones permanentes no relacionadas con aquel, se entra de lleno en la mecánica característica de estas Normas, no pudiéndose producir, por división, lotes con extensión inferior a la exigida en cada uso o zona para la superficie vinculada mínima.
 - Las divisiones destinadas a creación de huertos familiares, respetarán la misma unidad parcelaria mínima que se ha fijado más arriba.
3. Cualquier partición de los terrenos que no responda a los apartados anteriores sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa. Los supuestos descritos en el punto 3 del artículo anterior y la situación resultante para los lotes así producidos, son generalizables como excepción al caso general, es decir, fuera de los Núcleos Rurales, y respecto de las regulaciones establecidas en este artículo.
4. La agregación de fincas colindantes puede realizarse sin limitación alguna; igualmente se admiten sin limitación las operaciones de permuta o trueque de superficies de terreno que conduzcan a la concentración de propiedades dispersas de la misma persona en un menor número de lotes.
5. Las divisiones, segregaciones, agregaciones y permutas, realizadas en los términos anteriormente señalados, no necesitarán licencia municipal, debiendo, sin embargo, notificarse al Ayuntamiento para su constancia, acompañando planos y escrituras para la identificación de las fincas afectadas en el Plan General; y pudiendo el Alcalde o el Consejero competente en materia de Urbanismo, adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los arts. 241 y 242 Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto de la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, excepto en el caso de que el tamaño de los lotes resultantes sea inferior al exigido para esos fines; y, en tal caso, indirectamente y no por razón del acto de dividir.

4.13. Separación de parcelas vinculadas.

1. Las parcelas urbanísticamente vinculadas en aplicación de estas Normas, sólo podrán ser nuevamente separadas, y anulada la anotación registral de vinculación, si cesa la causa de uso, actividad o edificación que dio origen a la vinculación, lo que deberá ser certificado por el Ayuntamiento, o se acredita la modificación de las condiciones urbanísticas que resultan de aplicación a la parcela que hagan innecesaria dicha vinculación. En tanto esto se produce las



parcelas vinculadas serán inedificables.

Capítulo III. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

4.14. Licencias.

1. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponda directamente al Ayuntamiento - usos permitidos- se tramitará con la documentación que está determinada para cada caso.
2. En todo caso, deberán figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de las actividades y obra a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la actividad a desarrollar en la construcción pretendida, cuya conformidad con estas Normas es condición previa e imprescindible para poder edificar (no admitiéndose, por lo tanto, solicitudes de edificación en las que el uso no estuviera especificado).
3. Las solicitudes de licencias de demolición, así como las de reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos, en su caso.
4. La notificación al Ayuntamiento de las divisiones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz; y deberá producirse dentro del plazo de un mes de haberse producido.
5. Cuando las obras para las que se solicita licencia precisen la vinculación de parcelas diversas, la certificación de la inscripción registral de esa condición se adjuntará como requisito previo a la obtención de licencia. Si la licencia precisa la autorización previa de la CUOTA, el Ayuntamiento aportará la certificación o advertirá a ese organismo de la necesidad de proceder a dicha vinculación
6. Las licencias tendrán un plazo de vigencia de seis meses, pasado el cual caducarán si no se han iniciado.

4.15. Autorización de construcción o implantación.

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento, al menos la siguiente documentación:
 - Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
 - Descripción del emplazamiento, de los usos del suelo y, en su caso, de las construcciones e instalaciones existentes.
 - Identificación catastral de la parcela o parcelas objeto de la actuación, con indicación de la superficie de la misma.
 - Acreditación por parte del promotor de la propiedad, opción de compra protocolizada o de los derechos de uso o superficie que permitan realizar las obras.
 - Definición del uso para el que se solicita autorización y parámetros edificatorios en relación con los establecidos en el planeamiento.
 - Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de utilización de esta clase de Suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras.
 - Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
 - Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.



- Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

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

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, que habrán de estar definidas específicamente o, en su caso, delimitadas de conformidad con el artículo 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
3. Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen que no existe riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.
4. Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto técnico requerido.
5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones del presente Plan General, y, en caso de informe favorable, resolverá o elevará el expediente a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o a la CUOTA, según proceda. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA a través del propio Ayuntamiento.

4.16. Modificaciones de planeamiento.

1. Cualquier actividad o edificación que, por considerarse en estas Normas como uso incompatible en el Suelo No Urbanizable, deba de plantear una modificación del planeamiento municipal o la aprobación de un Plan Especial, o un Estudio de Implantación, deberá incluir en su documentación, además de la que le sea propia por razón de la modificación (art. 65 y 101 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), o del Estudio de Implantación (art. 71.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril)) las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el artículo anterior.
2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación exigida en el artículo 83 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) para Planes y Proyecto de iniciativa particular, incluyendo las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones fijadas por el artículo 4.08 de esta Norma y en el art. 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

4.17. Competencias Técnicas.

1. Se exigirá la responsabilidad de Técnico competente en la materia para todas las obras que impliquen intervención en partes estructurales de las construcciones o se refieran a aspectos de la habitabilidad, tal como ésta queda descrita en estas Normas.

4.18. Condiciones generales de relación

1. Dentro de los usos que se indican como posibles en el Suelo No Urbanizable en general, y en cada una de sus Zonas en particular, algunos imponen limitaciones en cuanto a distancias mutuas, o son susceptibles de producir perturbaciones en los predios colindantes. El colectivo de propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente en los casos de actividades calificadas en el correspondiente Reglamento, es la superposición de los que se



encuentren en las siguientes condiciones:

- a) Los de fincas colindantes con la que se trate en algún punto de su perímetro, incluyéndose las que sólo se separen de ella a través de camino o cauce de aguas público.
 - b) Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 metros del perímetro exterior de la finca de que se trate.
 - c) Los que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.
2. Si la notificación individual no es preceptiva, pero la licencia a conceder supone, de cualquier modo, los tipos de limitaciones o perturbaciones descritas en el apartado anterior, deberá procederse al menos a su anuncio por medio de bando, dentro de la parroquia o zona de que se trate.

4.19. Valores numéricos

1. En los valores numéricos que se manejan en estas Normas urbanísticas que deban ser objeto de medición se admite un grado de oscilación del 5 %; y, si se trata de medición de superficies de terreno, los valores realmente presentes en la realidad prevalecerán sobre los obtenidos de escrituras o de cualquier otra fuente no objetiva y comprobable.
2. Se excluye de la excepción anterior la superficie necesaria para la segregación de fincas, que deberá cumplir, en todos los casos, con la fijada en el art. 4.116.

4.20. Catálogo

1. En el Título I de estas Normas se incorpora el catálogo de elementos físicos que deben ser conservados, edificaciones en general, y yacimientos arqueológicos. Se refiere a elementos situados en todas las clases de Suelo, y por ello su lugar adecuado está en las Disposiciones de carácter general, no en las regulaciones de una u otra Clase de Suelo.

NORMA SEGUNDA - DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Capítulo I - GENERALIDADES

4.21. Clasificación de usos

1. La presente Norma regula todos los usos de los terrenos y edificaciones que son contenido de la ordenación urbanística dentro del Suelo No Urbanizable. Para su mejor manejo y referencia, se clasifican en cuatro grandes grupos:
 - 1.- Actividades agrarias
 - 2.- Industrias
 - 3.- Equipamientos, servicios e infraestructuras
 - 4.- Vivienda familiar

La clasificación y descripción que a continuación se hacen son independientes del carácter de permitidos, autorizables o incompatibles que a cada uno le corresponda según la Normativa referente a Régimen del Suelo, de las edificaciones, o las regulaciones particulares de cada una de las Zonas de Suelo No Urbanizable.
2. La enumeración de condiciones que a continuación se hará, se refiere específicamente a las que deben de cumplirse para la nueva implantación de los usos que se describen. La regulación de los usos ya existentes, y de sus posibles modificaciones, se trata de modo diferenciado por las peculiaridades que implican.
3. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos:
 - General: legislación específica y forma de tramitación.
 - Localización; zonas y distancias admisibles.



- Características de los terrenos. Vinculación y ocupación en planta baja.
- Condiciones de edificación; constructivas y estéticas.
- Condiciones infraestructurales y acceso.

Capítulo II. ACTIVIDADES AGRARIAS

4.22. Concepto y clasificación

1. Se consideran como agrarias o agropecuarias 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:
 - Agrícolas.
 - Forestales.
 - Ganaderas 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, y a su legislación específica.

Sección 1ª. Agrícolas

4.23. Concepto y clasificación.

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales.
2. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:
 - A. Agricultura extensiva
 - B. Agricultura intensiva

Subsección A. AGRICULTURA EXTENSIVA

4.24. Agricultura extensiva

1. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos fértiles, 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 Zona de Suelo No Urbanizable.
3. La modificación de setos que marcan la estructura parcelaria tradicional que implique la tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y puede ser denegada en casos de notable impacto ecológico o paisajístico.
4. Los hórreos se consideran como edificios agrícolas protegidos, por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes, regirán además las siguientes:
 - Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal, como en cualquier otra edificación, a la que se asimilan a estos efectos a pesar de sus circunstancias de implantación en el terreno..
 - No podrán cerrarse los espacios entre pegollos.
 - En casos muy justificados, cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Comisión del Patrimonio Histórico, que podrá decidir sobre la nueva localización, o denegar la autorización. No se requiere esa autorización especial



- para traslados dentro de la misma parcela.
- No se autoriza la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, excepto en el caso de que la edificación principal se sitúe en una parcela colindante, a no más de 100 metros, y que ambas propiedades se vinculen a los efectos de la edificación.
 - Se prohíbe el uso de estas edificaciones como residencia o morada humana, fija o temporal.
5. Dentro de este tipo de uso, no podrán hacerse divisiones de fincas de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo de 5.000 m², o a la establecida mediante concentración parcelaria, en su caso.
 6. El conjunto de edificaciones formado para utilización de agricultura y ganadería extensivas, con o sin vivienda, no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la explotación completa, vinculada a esos efectos.

Subsección B. AGRICULTURA INTENSIVA

4.25. Horticultura.

1. Se consideran incluidos en esta denominación los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.
2. La creación de nuevos huertos no supone ninguna variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación en iguales términos que en agricultura extensiva; con la única excepción de la segregación de un lote en beneficio de colindante, si éste último habita en la finca a la que el huerto se añade, y siempre que el lote restante de la finca matriz no se haga, debido a ello, inferior a la parcela mínima de cultivo extensivo.
3. Los cerramientos de las nuevas huertas respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con postes y alambrada, o seto de especies vegetales arbustivas, o por el conjunto de ambos sistemas, pero no mediante obras de fábrica.
4. Sobre las huertas, existentes o nuevas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:
 - Superficie de la finca igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
 - Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
 - Superficie máxima 8 m².
 - Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales utilitarios normales, prohibiéndose expresamente el ladrillo visto, o en general, tratamientos que produzcan el aspecto de las edificaciones principales. Su altura máxima será de 2 m..
 - Si son prefabricadas, los prototipos deberán de ser aprobados por el Ayuntamiento, exigiéndose las mismas condiciones del apartado anterior.
 - Se mantendrán retranqueos de 3 metros a las líneas de cierre a caminos o carreteras municipales; y a carreteras de titularidad autonómica o estatal, las señaladas en su legislación específica. Respecto de linderos con otras propiedades deben separarse en la misma cuantía, salvo pacto o permiso del colindante.
5. La implantación de casetas de aperos es una actividad sujeta a previa obtención de licencia municipal, presentando documentación a escala 1:50 en la que se reflejen:
 - Tipo de instalaciones, formas de cierre y accesos.
 - Materiales y sistemas constructivos.
6. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente; no suponiendo para la finca la condición de *edificada*, descrita en el art. 4.74.



4.26. Viveros e invernaderos.

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado.
2. No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. Pero deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura, y sin bajar de tres metros. Respecto a carreteras de la red autonómica o estatal se mantendrán los retranqueos señalados en su legislación específica.
3. Los viveros comerciales que requieran unas construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Ocupación máxima de edificación 10% de la de la parcela.
 - Condiciones de edificación, las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre, con una sola planta.
 - Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.
4. El régimen parcelario de este uso es idéntico al establecido para huertos.
5. Este tipo de instalación no es admisible en las zonas señaladas en planos como de relieve dominante.

Sección 2ª. Forestales

4.27 Concepto y clasificación.

1. Se considera como forestal el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.
2. En las zonas en que se produce este tipo de uso predominante, y aunque no sean además de Protección, se establece como unidad mínima de actuación forestal 10 hectáreas, y serán indivisibles las parcelas forestales de superficie inferior a esta, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 de la Ley 3/2004, de Montes y Ordenación forestal.
3. La explotación forestal se sujetará a las condiciones específicas señaladas en las autorizaciones que otorgue el órgano forestal competente del Principado de Asturias. No obstante cuando se aprecien razones de impacto visual severo, el Ayuntamiento podrá imponer, razonadamente condiciones de corta más restrictivas.
4. El cambio de uso de suelos agrícolas a forestales, requerirá informe previo del Órgano Forestal competente, respecto a las especies a utilizar y cumplirá el régimen de distancias establecido. El cambio de uso de suelos forestales a agrícolas precisará, asimismo, autorización previa del Órgano Forestal competente y complementariamente licencia municipal, en la que se valorará el impacto que genere este cambio sobre el paisaje, las edificaciones, las actividades propias del medio rural, las actividades extractivas en funcionamiento, etc.
En todo caso, se estará a lo que normativamente regule en cada momento el Órgano forestal competente.
5. En suelo No Urbanizable, las plantaciones de arbolado deberán respetar el régimen de distancias mínimo que a continuación se establece:
 - a pradera y tierras de cultivo: la que establezca la normativa sectorial de aplicación según el tipo de especie a plantar con una distancia mínima de 3 m.
 - a fuentes o manantiales: 25 m, salvo que la plantación sea de eucalipto en cuyo caso deberá guardar 50 m.
 - a caminos: 4 m al borde.



- a viviendas: 25 m.
6. Todos los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística habrán de tener en cuenta las medidas de conservación de los montes que se vean afectados en sus respectivos ámbitos, de conformidad con lo previsto en el artículo 50 de la Ley 3/2004 de Montes y Ordenación Forestal del Principado de Asturias. Asimismo resultan de obligado cumplimiento las limitaciones fijadas en el art. 66 de la Ley, sobre cortas o venta de madera resultantes de incendios forestales, así como sobre el ejercicio de las demás actividades que pudieran llevarse a cabo en los mismos. El destino urbanístico de los terrenos afectados por el fuego quedará condicionado por las limitaciones fijadas en la citada Ley.

Sección 3ª. Ganaderos y piscícola

4.28. Concepto

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran usos ganaderos a las actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.
2. Se entienden como actividades piscícolas las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y mariscos.

4.29. Clasificación de usos ganaderos

1. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:
 1. Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc.
 2. Ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.
2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:
 1. Ganado mayor, vacuno o equino
 2. Ganado menor, ovino o caprino
 3. Ganado porcino y avícola, conejero, etc.
3. A efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Subsección A. GANADERÍA VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO

4.30. Concepto y clasificación.

1. Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente, en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no altera la ordenación parcelaria ni sus aspectos paisajísticos.
2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberá además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

4.31. Condiciones generales.

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería competente del Principado y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las



limitaciones que establecen las presentes Normas.

2. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, inferiores a 100 m², se consideran usos permitidos en cualquier categoría de suelo y requerirán solamente la licencia municipal, con independencia de las autorizaciones y de los trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En caso de que superen dicha superficie sólo tendrán la consideración de uso permitido las que se ubiquen en suelo de interés o de infraestructura.
3. Queda prohibido el uso residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

4.32. Condiciones de localización

No se establecen especiales condiciones de localización.

4.33. Condiciones de ocupación.

1. Fuera del Núcleo Rural y de su área de influencia o de los terrenos de vivienda agraria tradicional (quintanas), las instalaciones de estabulación requieren una superficie mínima de terreno de 2.500 m².
2. La creación de nuevas explotaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m² de construcción), lo que equivale a 5 vacas por hectárea.
3. El conjunto de instalaciones ganaderas, de agricultura extensiva, y de viviendas en su caso, no ocuparán más del 10% de la superficie de la explotación en su conjunto, que deberá vincularse a esos efectos.

4.34. Condiciones de edificación

1. Los establos y sus edificaciones auxiliares, tendejones, pajares, estercoleros, silos..., cumplirán las condiciones de edificación que señalan estas Normas. La tipología normal es la de nave, con la definición y requisitos que se establecen en la Norma Tercera.
2. 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.

Subsección B. GANADERÍA INTENSIVA

4.35. Concepto y clasificación

1. Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación, en un 50% como mínimo.
2. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.
3. Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

4.36. Condiciones generales.

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



Principado de Asturias 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 las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.

2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 791/1979 de 20 de febrero, y toda aquella normativa específica que le sea de referencia.

4.37. Condiciones de localización.

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante Reglamento de Actividades) y en la legislación específica. Es de advertir, de todos modos, que sí se considera la actividad como insalubre, apenas si podría implantarse dentro del ámbito de este Plan General, pues la distribución de núcleos de población produce escasas zonas que puedan estar separadas de alguno de ellos más de 2.000 metros. El grado, pues, de insalubridad y la consiguiente distancia a núcleos deberán establecerse de modo riguroso y realista, y no rutinariamente. En todo caso, este tipo de instalaciones guardará como mínimo 100 m. a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.
2. Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/1979 de 20 de Febrero (1.000 metros a otras análogas, o a mataderos o instalaciones que manipulan carne de animales).
3. Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento.
4. Todas aquellas distancias que sean resultado específico de la legislación sectorial agrícola se adecuarán a las variaciones que resulten de la misma.
5. Las distancias establecidas en este artículo no son dispensables por pactos interpartes.

4.38. Condiciones de ocupación.

1. Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.
2. 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.
3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien para calcular la que de todos modos se precise se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

4.39. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares. La tipología normal a utilizar es la de nave, con la definición y requisitos que se establecen en la Norma Tercera.
2. 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.

Subsección C. USOS PISCÍCOLAS

4.40. Condiciones generales.



1. La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.
2. Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1.974, art. 222 al 225 de la Ley de Aguas y art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
3. La petición de autorización se acompañará 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.
4. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Capítulo III. INDUSTRIAS

4.41. Concepto, clasificación y condiciones generales

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de productos, a partir de materias primas obtenidas en otro proceso distinto, así como su preparación para posteriores operaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
2. Se establecen los siguientes grupos:
 - 1º Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
 - 2º Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
 - 3º Otras industrias transformadoras. Se engloban en este apartado las actividades industriales limpias (no incursas en el Reglamento de Actividades, o afectadas por él de modo ligero o secundario), sin relación directa o de servidumbre con el medio rural, pero que suponen la posibilidad de diversificar el empleo en las zonas de economía rural, y, por lo tanto, son una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla sin una dimensión excesiva y en instalaciones dispersas.
3. Salvo indicación expresa de estas Normas en sentido contrario, ninguna industria tendrá la consideración de Uso Permitido, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias para los Usos Autorizables o a las condiciones de planeamiento urbanístico de los Usos Incompatibles según la Norma Primera de las presentes.
4. No se admiten en el ámbito de estas Normas otras actividades industriales diferentes de las descritas en este capítulo. No se precisa reflejar en los planos de zonificación la presencia de las industrias, aunque en parte se han recogido; su existencia es objetiva, y no se precisa de la representación en planos para autorizarlas o desautorizarlas.

Sección 1ª. Industrias extractivas.

4.42. Clasificación

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra destinadas a la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o



- a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

4.43. Canteras.

1. La explotación de canteras, además de cumplir los requisitos expresados en la Ley de Minas y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal. Dicha tramitación exigirá un proyecto de explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructura existente, las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a accesos, estabilidad del terreno y régimen de aguas. Estos requisitos y, en general, lo dispuesto en este artículo deberá cumplirse tanto en nuevas explotaciones como en la continuación de las ya existentes.
2. Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se solicitará la presentación de avales o garantías adecuados.
3. El perímetro de toda excavación de cantera, deberá rematarse una vez concluida la extracción en el frente de que se trate, con taludes de una inclinación máxima de 30° (57'74%) y la línea superior de la excavación deberá estar separada al menos tres metros de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización. La extracción puede realizarse con cortes en vertical, pero éstos nunca alcanzarán una altura total superior a cinco metros, pasando a formarse escalones de esa altura y al menos 2'5 metros de ancho si la altura total del tajo rebasa de la indicada (bermas). El primer escalón contando desde arriba, en todo caso, no tendrá más de 2'5 metros de altura.
4. Las excavaciones deberán tomar forma cerrada hacia adentro con una boca de entrada, y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser reconstruido posteriormente, una vez la explotación caiga en desuso. Cuando esto ocurra el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original, siempre que ello sea deseable a juicio del Ayuntamiento. Las operaciones de relleno o perfilado de las canteras en desuso serán causa justificada para imponer servidumbres temporales de paso en las fincas limítrofes si fuera preciso.
5. Se autoriza, en el interior de las explotaciones de canteras, a realizar las edificaciones precisas para desarrollar el proceso extractivo. Este tipo de instalaciones tendrá, con independencia de su envergadura, carácter precario, y estrictamente vinculado con el desarrollo de la actividad, debiendo de ser desmontadas cuando ésta cese.
6. Se establece un perímetro de protección de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento de 250 metros, que no podrá verse afectado por la explotación de nuevas canteras. En el supuesto de que las licencias existentes rebasen los límites fijados anteriormente deberán estudiarse, caso por caso, las soluciones adecuadas.

4.44. Actividades mineras

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:
 - Explotaciones subterráneas
 - Explotaciones a cielo abierto
2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, y modificación de la misma Ley 54/1980 de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte, o la que resulte aplicable en su momento.
3. En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.
4. Por lo demás, estas actividades, con independencia de que se acompañen o no de



edificaciones, se incluyen expresamente en estas Normas entre las que precisan licencia municipal, acorde con la legislación de la materia y también con el planeamiento urbanístico; la licencia, necesitará, en todo caso, la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, tramitada conforme al procedimiento que regula el art. 132 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

5. 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, si bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, precisará licencia municipal conforme al art. 228 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), y a la declaración expresa que aquí se hace.
6. Las explotaciones a cielo abierto deberán ajustarse, como mínimo, a las condiciones de perímetro que se fijaban en el caso de canteras, y, tanto estas como las subterráneas habrán de resultar compatibles con los usos, clasificación y zonificación de las zonas próximas, variando según su grado de buen acoplamiento la consideración de esta actividad como uso autorizable o incompatible, tal como éstos se definen en la Norma primera de las presentes.

4.45. 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 o minas y por la normativa propia de las industrias transformadoras.
2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un núcleo rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
3. Todas las instalaciones industriales-mineras de Hulleras del Norte, S.A. (HUNOSA), caídas en desuso como consecuencia del cierre definitivo de las minas, pozos, lavaderos, escombreras, etc. podrán ser reconvertidas a usos de industria general, comercial (en las condiciones definidas en el art. 2.142 del Plan General) y Equipamiento, tanto público como privado, considerándose esa transformación de interés público y social, dentro del general proceso de reconversión de la minería asturiana. El acondicionamiento de los terrenos para esta utilización alternativa se desarrollará mediante Plan Especial, cuya aprobación definitiva implicará automáticamente la clasificación de Suelo Urbano, sin que ello suponga una modificación puntual del Plan General, al figurar expresamente recogida esta previsión, y responder el cambio de clasificación tan solo a una diversificación de usos, sobre una utilización análoga preexistente.

Sección 2ª. industrias vinculadas al medio rural

4.46. Clasificación

1. Se consideran las siguientes clases:
 - Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias ya descritas en el capítulo 2.
 - Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, puedan emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.
 - Talleres de maquinaria agrícola destinados exclusivamente a la reparación (no a la exposición y venta) de este tipo de maquinaria, excluyendo la reparación de cualquier otra o de vehículos automóviles, siempre que el titular disponga de vivienda en la misma parcela en la que desarrolla la actividad.



4.47. Almacenes o industrias de transformación.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sus fines sean:
 -Forestales Serrería.
 -Ganaderos..... Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.
 -Agrícolas Lagares y almacenes de cosechas y abonos.
2. La localización de estas instalaciones será, en general, la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada zona, Norma Cuarta.
3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa o pronunciamiento de los colindantes; la reducción de distancia, sin embargo, no será aceptable respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el Reglamento de Actividades, y conforme a él la distancia no debe ser reducida.
4. Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.
5. La edificación, conjuntamente con las restantes que se sitúen en la misma parcela, no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno. En cualquier caso, la superficie construida máxima no superará tampoco el 50% de la superficie del terreno.

4.48. Talleres artesanales

1. cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el reglamento de actividades si la misma estuviera calificada.
2. La superficie construida no superará los 300 m², y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará el 50% de la del terreno.
3. Si por sus características puede localizarse en Núcleos Rurales, cumplirá, en todo caso, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

4.49. Talleres de maquinaria agrícola.

1. Son actividades calificadas como molestas y su posible autorización en suelo no urbanizable se limita exclusivamente al suelo de interés, definido en el artículo 4.106 de la Ordenanza y manteniendo en todo caso una distancia mínima de 100 m a la vivienda más próxima, excepto que se trate de la propia, salvo autorización expresa favorable de los colindantes.
2. La superficie mínima de la parcela será de 5000 m² y la superficie máxima construida inferior a 300 m². Por encima de esta superficie se considera uso prohibido en el suelo No Urbanizable.

Sección 3ª. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS

4.50. Condiciones Generales.

1. Pese a tratarse de actividades inocuas, cumplirán las condiciones establecidas para los almacenes o industrias de transformación en cuanto a distancias a otras edificaciones y ocupación de la parcela, sin que quepa reducir la distancia y su emplazamiento sólo se permitirá en suelo no urbanizable de interés.
2. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 500 m², considerándose que una mayor superficie convierte a este uso en incompatible (de los que precisarán Plan



Especial).

3. La edificación, en todas sus partes, guardará como mínimo una distancia de 6 m a todos los linderos, incluido el que separe de la vía pública municipal, cumpliendo obligatoriamente la legislación autonómica o estatal en materia de carreteras.

4.51. Depósitos al aire libre y áreas de servicio

1. Los depósitos al aire libre:
Se prohíben los desguaces y las actividades de almacenamientos de vehículos o materiales similares en Suelo No Urbanizable. Tendrá la consideración de uso autorizable la instalación de almacenes de combustible, cumpliendo con la reglamentación específica que resulte de aplicación.
2. Estaciones de Servicio.
 - a) La regulación de las áreas de servicio se refieren a aquellos espacios colindantes con las estaciones de servicio existentes o aquellos espacios que se determinan específicamente por estas Normas.
 - b) Como complemento del servicio de carburantes, se podrán instalar edificios anejos de lavado y engrase de vehículos y maquinaria, tienda de accesorios, repuestos, lubricantes, servicios y venta de neumáticos, hotel con capacidad no superior a 60 camas o 25 habitaciones. Cada actividad se adecuará a su normativa específica.
 - c) Su instalación requiere la tramitación de un Estudio de Implantación.
 - d) La parcela mínima para su implantación será de 3.000 m² y la ocupación máxima de las edificaciones no superará el 10% de la parcela.

Capítulo IV. EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

4.52. Concepto y clasificación.

1. Se consideran como Equipamientos, Servicios e infraestructuras al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.
2. A los efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clases:
 - Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
 - Infraestructuras, las instalaciones relacionadas con el transporte, comunicaciones y los abastecimientos básicos del sistema de asentamiento de población.
 - Comercio, los destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.
 - Relación, las actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
 - Hotelero, los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.

4.53. Condiciones generales

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, solamente podrán considerarse como Usos Autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes del Concejo, o, en otro caso, no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.
2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.
3. Las instalaciones comprendidas en este capítulo que se desarrollen con carácter público, es decir, dependiendo de la Administración Pública, sólo podrán destinarse a usos de este mismo tipo, si se modificase su destino; salvo que se demostrase la total suficiencia de las instalaciones restantes para el satisfactorio servicio de la población.



Sección 1ª. Dotaciones

4.54. Categorías

1. Se distinguen las siguientes categorías:
 1. Dotaciones a nivel local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población rural asentada.
 2. Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata.
 3. Dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

4.55. Dotaciones a nivel local

1. Los nuevos equipamientos locales deberán situarse en los propios Núcleos o en su área de influencia. Los dirigidos al conjunto de una parroquia deberán concentrarse en su Núcleo de cabecera o su área de influencia, procurando obtener una buena accesibilidad para el conjunto servido.
2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las de las construcciones circundantes.
3. La ocupación de terreno será análoga a la de la vivienda familiar.

4.56. Dotaciones municipales o supramunicipales.

1. Las del primer tipo deben señalarse de modo análogo a las del artículo anterior, pero sin la necesidad de alojarse dentro de un Núcleo. Las supramunicipales, en cambio, se consideran como Uso Incompatible, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regulan las presentes Normas.
2. Para la implantación de las Dotaciones municipales se exigirá la elaboración de un Estudio de Implantación y para las Dotaciones supramunicipales se exigirá la elaboración de un Estudio de Implantación y un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por el art. 71.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) las siguientes determinaciones:
 - Justificación de la necesidad de su emplazamiento.
 - Estudio de Impacto sobre la red de transportes.
 - Estudio de Impacto sobre el medio físico.
 - Estudio de Impacto sobre la red de Infraestructuras básicas
 - Cesiones obligatorias y gratuitas y vinculación.
 - Depuración y vertidos.
 - Programación y fases.

4.57. Cementerios.

1. Este tipo de instalaciones puede contar con carácter local (parroquial) o municipal.
2. Podrán mantenerse las instalaciones actuales, posibilitando tanto su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia correspondiente y conforme a lo dispuesto en el presente artículo. Pero no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima, sin bajar, en todo caso, de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería competente por razón de la materia.
3. Los cementerios parroquiales, por su pequeña escala, no plantean especiales problemas de ningún tipo, por lo que es suficiente mantener a las edificaciones ajenas distancias análogas a las actuales, en el supuesto de ampliación de las superficies de enterramiento.
4. Las hipótesis de cementerio de nueva implantación o de ampliación de gran importancia de uno de los actuales, parroquial, a mayor ámbito de utilización, que no están previstas en



principio, deberán sujetarse, en su caso, a la legislación específica de la materia: Decreto 72/98 de 26 de Noviembre, del Principado de Asturias por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria en el ámbito del Principado de Asturias y Reglamento de Actividades. En ambos casos, las distancias de otras edificaciones y la nueva instalación serán las señaladas en esos textos.

4.58. Dotaciones de ocio.

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como Uso Autorizable.
2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Estudio de Implantación y un Plan Especial que contenga la documentación exigida por el art. 71.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
3. La ocupación del terreno por edificaciones no rebasará del 5%.

Sección 2ª. Infraestructuras

4.59. Condiciones comunes

1. Se trata, en todos los casos, de las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población, en aspectos físicos, y no sociales como en el caso de las dotaciones. Como norma general son instalaciones de utilidad pública e interés social; y son, precisamente, las obras públicas citadas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y 4 de la Ley Regional 6/90 de 20 de diciembre, pese a lo que no se les atribuye el carácter de Uso Permitido, pues su relación con el medio suele ser conflictiva. Por tanto, se califican como usos Autorizables o Incompatibles, y deben contar, de acuerdo con su envergadura, con las oportunas evaluaciones de impacto. Se tratan separadamente los siguientes paquetes de infraestructuras:
 - 1 Transporte: vías públicas y ferrocarril.
 - 2 Tendidos por cable y repetidores: energía eléctrica, teléfonos, comunicaciones inalámbricas..
 - 3 Agua y Saneamiento.
 - 4 Vertederos.

4.60. Vías públicas.

1. Las vías públicas son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento (Ministerio de Fomento, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, si deben intervenir varios de ellos, en la forma establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras, debiendo ajustarse a esta Normativa cualquier actuación que pudiera afectar a la zona de protección (dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación). Así, las actuaciones dibujadas en planos que incidan sobre estas vías son meramente indicativas, al ser precisos proyectos específicos que han de ser aprobados por la Administración competente en cada caso. Por tanto, la variación del diseño respecto al representado en planos, no supondrá modificación de Plan General. Y ello en cualquier categoría de suelo: urbano, urbanizable o no urbanizable.
2. Las vías de circulación cuya propiedad no es pública, pero que sirven a un colectivo de personas o propiedades, son igualmente inedificables y su explotación, mantenimiento, e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.
3. Dentro del ámbito de estas Normas, se encuentran vías públicas de los siguientes tipos:



autopistas, autovías, carretera nacional, carreteras regionales, carreteras locales, caminos y sendas.

Lo relacionado con las autopistas, autovías y carreteras nacionales se regula por medio de la Ley de Carreteras, 25/1.988, de 29 de Julio, y su correspondiente Reglamento, mientras que las restantes y sus propias definiciones se atienen a la Ley 13/86, de 28 de Noviembre, de ordenación y defensa de las carreteras, del Principado de Asturias. Es en esos cuerpos legales donde se deben buscar las regulaciones de cada una de las categorías de vías, con la condición común en todas ellas de la existencia de una serie de franjas paralelas a sus aristas de explanación (dominio público, servidumbre, afección) en las que es preceptiva la intervención de la administración de carreteras, además de la municipal, en los actos que modifican el estado físico de los inmuebles. También habrá de tenerse en cuenta lo determinado por la Ley Regional 6/90 de 20 de Diciembre.

En previsión de la construcción del tercer carril de la autopista A-66, entre Matalablina y Serín, y de la autovía A-8, entre Paredes y Xixún, a ejecutar por la parte exterior de ambas vías, se amplía el ancho de la plataforma por esta parte en 3,50 m, lo que supone idéntico desplazamiento de la línea de edificación, y el que resulte para el resto de zonas contempladas en la Ley de Carreteras para su uso y defensa (Capítulo III) en función de la topografía.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado. Por el contrario, se establecen las siguientes limitaciones para este tipo de vías públicas:
 - 1ª. Los accesos a las autovías A-66 y A-8, así como a la carretera N-634, se regirán por la Ley 25/1988, Reglamento General de Carreteras de 2 de Septiembre de 1994, y demás normativa específica.
 - 2ª. Carreteras regionales y comarcales; no se autorizarán nuevos accesos desde las propiedades a esta categoría de carreteras, incluso en los tramos señalados como travesía de los núcleos rurales. El acceso de las fincas a las carreteras comarcales, deberá organizarse a través de vías públicas de otro rango y dentro de lo establecido para cada una de ellas; articulándose calzada de servicio o, en todo caso, agrupaciones de accesos, en el caso específico de los núcleos rurales.
La supresión de los accesos actuales, en su caso, deberá hacerse ofreciendo otros alternativos a distinto tipo de vía; la supresión será obligatoria si la finca de que se trate se edifica y antes no lo estaba. Para la reorganización de accesos en tramos que lo precisan se recurrirá a un Plan Especial de esa finalidad. La creación de nuevos accesos a las carreteras nacionales o comarcales desde otras vías, sean o no con cruce al lado opuesto, deberá hacerse en zonas de visibilidad adecuada.
 - 3ª. Carreteras locales: pueden autorizarse nuevos accesos a fincas no edificadas y mantenerse los actuales para edificadas o no. Sin embargo, podrán suprimirse algún acceso a finca edificada, si lo tiene en zona donde produzca problemas, buscándolo alternativamente a otra vía de menor rango. Cuando en una finca con acceso a este tipo de carreteras se edifique de nueva planta, deberá buscarse acceso alternativo por vía de menor rango, incluso en el caso de que se sitúe en Núcleo Rural.
5. Las limitaciones señaladas en el punto anterior no son de aplicación si las edificaciones corresponden a usos al servicio de la carretera; pero aún en este caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para garantizar la buena visibilidad en la salida e incorporación de los vehículos, por medio de sobreanchos, carriles especiales, etc.
6. Al tratar de las condiciones para la edificación se señalan las distancias mínimas de construcciones y cierres a los distintos tipos de vías, y según la categoría de Suelo No Urbanizable de la que se trate. Para los restantes aspectos de la relación entre vías públicas y predios se recurrirá a la legislación general de esta materia.
7. En concreto, las distancias de las edificaciones, en carreteras comarcales y locales, respecto de la arista exterior de la calzada de la explanación, serán, de acuerdo con lo determinado para el caso general por la Ley 13/86, de 10 y 8 m., respectivamente, en tramos no situados dentro de los Núcleos Rurales; mientras que en el interior de los Núcleos se estará a lo dispuesto en el art. 12 de la citada Ley; y en las carreteras locales, esa regulación se tomará



directamente del contenido de estas Normas. También se tendrá en cuenta lo preceptuado por el artículo 137.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). En todo caso resultará de aplicación lo dispuesto en la Ley 25/1988 para Autovías y Carreteras Nacionales, y en la legislación específica del Principado de Asturias para las carreteras de la red autonómica

8. Las posibles instalaciones al servicio de las carreteras, contempladas en el art. 127 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), sólo serán admisibles en Suelos de la categoría de Interés, y solamente en las ubicaciones donde no se vulneren los valores propios de esta categoría, y muy particularmente los de paisaje general, debiendo situarse en lugares que tengan escaso impacto de vistas generales o distantes. En cambio, la visibilidad en los accesos de incorporación a las vías deben ser irreprochables.

4.61. Ferrocarriles.

1. Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado de las vías férreas estarán sujetas a la Ley 16/1987 de 20 de julio, de ordenación del Transporte Terrestre, y su correspondiente Reglamento, así como a la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.
2. En una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el mismo. En todo caso habrá de estarse a lo que dispone al efecto la normativa sectorial citada.
3. Las distancias se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.
4. Con carácter general cualquier actuación a desarrollar en suelo colindante con el ferrocarril, ya sea vía, instalaciones de cualquier tipo o recintos de estación, estará sujeta, además de a las prescripciones de este Plan, a las determinaciones contenidas en la legislación sectorial específica.

4.62. Energía eléctrica. Alta tensión.

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, y el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre que desarrolla la Ley 54/97, sin perjuicio de lo que al efecto establece el artículo 52 de la Ley 3/2004 de 23 de Noviembre, de Montes y Ordenación Forestal sobre servidumbres y ocupaciones temporales de interés público.
2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar, o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:
Bosques, árboles y masas de arbolado:

$1'5 + U/100$ m., con un mínimo de 2 metros

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

$3'3 + U/100$ m., con un mínimo de 5 metros

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$3'3 + U/150$ m., con un mínimo de 4 metros.

(U: Tensión compuesta en KV).



4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.
5. Los nuevos tendidos de líneas eléctricas, o modificaciones sustanciales de las líneas existentes que supongan variación de afecciones, categoría de la línea, o cambios de trazado, tanto en media o alta tensión, deberán compatibilizarse con los Núcleos Rurales, haciéndose en subterráneo, o modificando su trazado, y asimismo procurarán no incidir negativamente en el paisaje, evitando las zonas protegidas por conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna, como las cotas más elevadas. En ningún caso podrán afectar o pasar a través de los Bienes de Interés Cultural y de sus zonas de influencia. Cuando se sotierre un tendido afectando a un camino público, si este tiene menos de 4 m de ancho, deberá reasfaltarse en su totalidad, y si su dimensión es mayor deberá reasfaltarse en la mitad de su anchura.
6. Las líneas de transporte de más de 50 kv dispondrán de una zona de seguridad de, como mínimo, 5 m a cada lado de los conductores, en la que estará prohibida toda clase de edificaciones.

4.63. Teléfonos, comunicaciones inalámbricas.

1. No se establecen otras especificaciones en las relaciones entre las líneas de conducción del servicio telefónico y las edificaciones y plantaciones que las fijadas en la legislación de la materia; excepto en lo que se refiere a la relación de los tendidos con los Núcleos Rurales y el paisaje, aplicándose para ellos idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica. En todo caso habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 136.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril). También resultan aplicables las condiciones que sobre soterramiento establece el art. 4.62.5.
2. Los repetidores de cualquier tipo se separarán de las zonas habitadas en los términos fijados para ello en la Legislación Estatal; y, en relación con el medio natural, no podrán instalarse en las cotas altas del relieve fuera de aquellos lugares específicos que previamente haya acordado la Corporación Municipal de conformidad con los planes de desarrollo presentados por las empresas operadoras.
3. Respecto a las estaciones base de telefonía móvil y sus condiciones y régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la normativa complementaria tramitada por el Ayuntamiento de Siero, aprobada por la CUOTA en sesión de fecha 23 de Diciembre de 2002 y que forma parte, por tanto, de la normativa urbanística del PGMU.

4.64. Agua y saneamiento.

1. Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada a lo largo del territorio, se consideran dotadas, conforme a esta Norma, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente, y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate. Cuando se solicite licencia para edificar en fincas por las que transcurra la conducción de agua de CADASA o en las colindantes a ambos márgenes, se pedirá informe a este Organismo, con el alcance y efectos previstos en el artículo 83 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. No se podrán autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto; y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc. Cuando se realicen obras de infraestructura para la dotación de abastecimiento de agua a través de caminos públicos, si este tiene menos de 4 m de ancho, deberá reasfaltarse en su totalidad, y si su dimensión es mayor deberá reasfaltarse en la mitad



de su anchura.

3. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.
4. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar asimismo con sistema de disposición de los vertidos de aguas negras que suponga su tratamiento previo suficiente. No se autorizan, por lo tanto, los simples pozos negros, sino las fosas sépticas, en los casos de vertidos individuales o colectivos de cuantía reducida. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas correspondientes y a la legislación vinculante de esa materia.
5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.
6. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas negras ahora existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.
7. Pese a suponerse que una fosa séptica depura suficientemente los vertidos si funciona correctamente, los pozos absorbentes que de ella procedan deberán guardar al menos 30 m. de distancia con captaciones de agua potable, y evitar situarse dentro de la zona de formación de los manantiales utilizados para abastecimiento.
8. A su vez el alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no pudiendo situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales, fosa séptica, zanja drenante o instalación similar.
9. Los fines tratados en este artículo son de utilidad pública e interés social, fijándose su obligación y derecho en relación con todos los usos establecidos al amparo de estas Normas; los terrenos necesarios para las instalaciones o las servidumbres necesarias, podrán ser expropiados y repercutidos a sus beneficiarios conforme a la legislación de Régimen Local. La capacidad coactiva de la Administración en este aspecto podrá utilizarse incluso en la solución de vertidos individuales, y no conectados a las redes municipales o vecinales de conducción, pues las funciones infraestructurales de abastecimiento y depuración de vertidos son independientes de la existencia de estos servicios formalmente centralizados o concentrados.
10. Las construcciones que se prevean ejecutar deberán cumplir en cuanto resulten afectados el dominio público hidráulico y la zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, las siguientes prescripciones: A) se respetarán las servidumbres legales vigentes y en especial se mantendrá expedita la franja de servidumbre de 5 m de anchura, medidos desde el borde del cauce ocupado por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. B) como criterio general no podrá edificarse en las zonas de policía inundables con la avenida de 500 años en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y el Organismo de Cuenca. C) Las redes de saneamiento que se precise construir o modificar no supondrán la realización de vertidos a cauces, que están expresamente prohibidos, debiendo tramitar en su caso, ante la Confederación Hidrográfica la preceptiva autorización de vertido, aportando datos relativos a características y volúmenes de efluentes, así como descripción de las obras precisas para su incorporación al colector-interceptor general del Nora".
11. Se prohíbe realizar cualquier tipo de obras o construcciones a 10 m a ambos lados del eje de la tubería de gas sin autorización del órgano competente de la Administración.



4.65. Vertederos.

1. Hay dos tipos de vertederos: 1) los de basuras domésticas, industriales y de servicios 2) los de estériles y escombros. Ambos deben cumplir, en su emplazamiento y características los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre, sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.
2. No se admiten en el Concejo vertederos de basuras domésticas, por estar este servicio centralizado en las instalaciones de COGERSA.

4.66. Vertederos de escombros

1. Se consideran vertederos de escombros aquellos en que se depositan residuos sólidos, originados por la construcción o movimiento de tierras, de naturaleza no putrescible, pese a lo que puedan presentar niveles variables de agresividad química o mineral respecto de las aguas superficiales o subterráneas, y por tanto, también para riegos, cultivos o plantaciones.
2. Este tipo de vertederos puede ser señalado por el Ayuntamiento o solicitado por los particulares, sea para materiales de derribo de la construcción, o desechos industriales, minerales y estériles. En todo caso, este uso se considera como Autorizable o Incompatible según su envergadura y la naturaleza de los materiales a depositar, debiendo cumplir una u otra vía de trámite en consecuencia; justificándose previamente las medidas a adoptar en todos los aspectos reseñados, y constituyéndose las garantías necesarias para asegurar su cumplimiento.
3. En tamaños grandes, este tipo de uso se considera siempre como Incompatible, y deberá ser planteado a través de Plan Especial.
4. Las canteras o grandes excavaciones en desuso son, en principio, lugares idóneos para constituir vertederos de este tipo, sin que, pese a ello, se pueda prescindir del análisis de posibles filtraciones y, por tanto, selección de los vertidos admisibles.
5. Para el depósito de escombros en vertederos se precisa disponer de la preceptiva autorización como gestor de residuos.

Sección 3ª. Comercio

4.67. Condiciones

1. Destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito de servicio y no mayor de 300 metros cuadrados.
2. Se considera Uso Permitido en los núcleos rurales y se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales (artículo 4.48 de esta Norma Segunda).
3. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda familiar. Deberán resolver el aparcamiento necesario dentro de la propia parcela.

Sección 4ª. Relación

4.68. Condiciones.

1. Se trata de un caso particular de las actividades comerciales, aún cuando se recojan bajo la denominación de hostelería. Se señalan iguales condiciones que para el comercio, siendo, además, uso potencialmente molesto.



2. Se considera uso permitido en suelo no urbanizable núcleo rural, y autorizable en suelo no urbanizable de Interés. Por encima de la dimensión señalada como máxima (300 m² de superficie de almacén y venta), se considera uso incompatible, pasando una hipotética instalación por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento de Estudio de Implantación y Plan Especial.
3. Los locales de menos de 300 m² de superficie total construida guardarán los retranqueos legales previstos por la normativa sectorial específica para todo tipo de construcción, debiendo garantizar la existencia de una superficie adecuada de aparcamiento dentro de la propia parcela, en la proporción de al menos una plaza por cada 25 m² construidos.
Por encima de 300 m² las edificaciones que se destinen a estos usos deberán guardar, además, una distancia mínima de 100 m a otras edificaciones residenciales, excluyéndose las del mismo carácter que la que se pretende instalar, las industrias vinculadas al medio rural y los talleres artesanales. En el supuesto de que existieran, dentro de ese perímetro, parcelas sin edificar, podrá autorizarse la implantación de una nueva actividad en el caso de que exista autorización expresa del dueño de la parcela, que se elevará a documento público, con inscripción en el Registro de la Propiedad. La ocupación de parcela no rebasará del 50% y garantizará asimismo la superficie de aparcamientos definida en el punto anterior.
4. En todos los casos, la edificación guardará como mínimo una distancia de 6 m. a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones fijadas para vivienda familiar.
5. Los bares especiales, clubs, pubs, disco-bares y karaokes, o locales, instalaciones o establecimientos similares a los mencionados, definidos en la disposición transitoria tercera de la Ley 8/2002 de 21 de Octubre del Principado de Asturias, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, serán usos prohibidos en todo el suelo no Urbanizable, debiendo reconducirse exclusivamente al suelo Urbano o Urbanizable.

Sección 5ª. Hotelero

4.69. Clasificación y condiciones.

1. El único tipo de instalación que se admite dentro de estas Normas es el de hoteles, residencias o pensiones con capacidad no superior a 60 camas, o 25 habitaciones. Se prohíben expresamente en todas las categorías de suelo No Urbanizable las instalaciones hoteleras relacionadas con las actividades definidas en el art. 4.68.5.
2. El conjunto de superficies construidas en la parcela no superará el 50% de la del terreno.
3. Para capacidad superior a la indicada, o, en todo caso, superficie construida superior a 2.000 m², este uso se considera como Incompatible y la posibilidad de implantarlo pasaría por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento a través de Estudio de Implantación y Plan Especial.
4. Las edificaciones del uso hotelero se adaptarán a las condiciones generales fijadas para la vivienda familiar.
5. La modalidad de turismo rural en casas de aldea, cuando se realice por medio de la habilitación de edificaciones existentes, se acoge simultáneamente a las condiciones arriba expresadas, y al principio general de régimen de las edificaciones existentes, capítulo 6 de este Título, admitiéndose en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable.
6. Se asimilan al uso hotelero las residencias de la tercera edad, a las que se aplican las mismas condiciones, y en todos los casos deberán disponer de una plaza de aparcamiento por habitación.



Capítulo V. Vivienda familiar

4.70. Concepto y clasificación.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.
2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases de viviendas:
 - Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
 - Quintana tradicional: se considera quintana tradicional la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas y las pequeñas parcelas vinculadas a estas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso. Este tipo de conjuntos que dispongan de una o más parcelas, de más de 10.000 m² a una distancia no superior a 100 m, en los suelos No Urbanizables de Interés, o de Protección, podrán edificar una nueva construcción agraria y una nueva vivienda unifamiliar, agotándose con esta la capacidad edificatoria ligada a la quintana tradicional. La distancia máxima de las nuevas edificaciones a las preexistentes no podrá ser superior a 15 m. Con carácter previo a la autorización de las nuevas construcciones deberá acreditarse suficientemente la vinculación a la actividad agraria o ganadera de su promotor. La superficie mínima de la parcela sobre la que se va a construir la nueva edificación no podrá ser inferior a 200 m², salvo casos excepcionales, debidamente justificados, de parcelas rústicas inferiores ubicadas entre otras ya edificadas que imposibiliten alcanzar la parcela mínima. Estas nuevas construcciones deberán ajustarse a la tipología edificatoria tradicional en los términos señalados en los artículos 4.88 y 4.119 de esta Normativa, y cumplir las condiciones estéticas fijadas en el capítulo III de la Norma Tercera del Título IV
 - Vivienda no agraria: se entiende por tal la que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 109 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
3. El tema de las viviendas existentes se trata en la Sección 6ª de este capítulo.

4.71. Usos vinculados a la vivienda.

1. Dentro del programa normal de la vivienda familiar se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y el encierro de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela; si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esa condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 metros.
2. Al analizar los distintos usos posibles, se ha señalado que una serie de ellos pueden convivir con la vivienda sobre la misma parcela. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos presentes deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará de la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.
3. La ocupación máxima de las construcciones sobre el terreno, se fija en un 50%, incluyéndose indistintamente edificación principal y auxiliar (y todas las fincas vinculadas sobre las que se sitúan las construcciones).



4.72. Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.

1. Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénicas, sanitarias, etc., exigidas por la legislación vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en la Norma Tercera de las presentes.
2. Cumplirán las condiciones de parcela mínima edificable, superficie vinculada, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
3. Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc. serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.
4. Las nuevas viviendas deberán contar con acceso rodado, en las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas, artículo 4.60.4 y 4.121.2 que les resultarán de aplicación cualquiera que sea la categoría de suelo No Urbanizable en que se edifiquen.
5. Es obligatorio para la construcción de una nueva vivienda, que el terreno donde se asiente disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, y que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de vertidos. La solución de estos extremos deberá demostrarse antes de la concesión de la licencia.
6. Las nuevas viviendas, en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, no deberán situarse a más de 250 m. de distancia de otras dos viviendas, o de un Núcleo Rural, y su superficie máxima construida sobre rasante será de 300 m².

4.73. Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria.

1. Tanto lo que se denomina como vivienda agraria como la quintana tradicional, tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria; y, por lo tanto, la convivencia, en general, junto a la vivienda, de instalaciones clasificadas en los usos denominados como agricultura extensiva y ganadería vinculada al suelo. La ocupación de terreno para este caso de convivencia de los tres usos, o del residencial con cualquiera de los otros dos, será la necesaria para el mantenimiento de la explotación, debiendo cumplir de todos modos, los requisitos de retranqueos y luces rectas fijadas en las condiciones de composición e higiene (Norma Tercera).
2. Junto a las instalaciones agropecuarias del tipo determinado en este artículo pueden agruparse varias viviendas y no una sola, siempre que se cumpla, como relación de vinculación de terrenos, la de 5.000 m². por cada una de las viviendas (con un límite máximo de 6 viviendas), sin que en este caso se haga diferencia respecto del tipo de Zona de Suelo No Urbanizable donde la vinculación se sitúe. No se determina ninguna condición especial de distancia entre las diferentes viviendas, que pueden llegar a realizarse adosadas entre sí o separadas; la vinculación se realizará en la forma fijada con carácter general en la Norma Primera, pero con la particularidad, en este caso, de que debe afectar precisamente a las fincas que constituyen la explotación, aceptándose, por tanto, la distribución que en la realidad presenten, y no siendo inconveniente que las diferentes parcelas se sitúen de modo disperso o discontinuo. Deberá demostrarse, en todo caso, la existencia de la explotación agrícola, y acreditarse la condición de la vinculación a la actividad agraria del titular de la vivienda, para poder acogerse a este tipo de alternativa edificatoria, y la ocupación por edificaciones de la superficie de la explotación debe seguir situándose por debajo del 5%.

Capítulo VI. Edificaciones y usos existentes

4.74. Condiciones generales (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. En la descripción de condiciones exigidas a cada uno de los usos previstos en esta Norma, se



han puntualizado, cuando era procedente, algunas diferencias de tratamiento para el caso de que los usos ya existieran, pero el texto se refería básicamente a condiciones en la creación de nuevos usos.

2. En la zona rural, todas las parcelas ya edificadas en términos adecuados a la legalidad de su momento, o, en otro caso, que ahora resultasen legalizables en cuanto a uso y programa, aún cuando no se ajusten a las condiciones que aquí se fijan respecto de calificación de zona, o tamaño de parcela o de vinculación, se declaran edificables en cuanto a su actual uso y edificación, admitiéndose su continuidad y aún su ampliación, esta última ajustándose a las condiciones físicas y compositivas de estas Normas; y siempre que no se presenten problemas de incompatibilidad, respecto del Reglamento de Actividades ; y eso en todas las categorías de suelo rural aquí establecidas. Una instalación existente que cuente ya con una superficie edificada mayor que la establecida como máxima para el mismo uso en nueva planta, se entenderá que ya es compatible en ese aspecto, debiendo de comprobarse los restantes, en su caso.
3. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras, son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancia, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad, y que sólo serían aplicables para casos de carencia de licencia y no prescripción de su situación.
4. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos para que se apliquen las medidas correctoras necesarias a las actividades existentes que no las cumplen, pasados los cuales entrarían en la condición de "fuera de ordenación".
5. Las condiciones de parcela edificable, ocupación de terreno y vinculación de superficie, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en la hipótesis de que se pretenda realizar ampliaciones; las cuales obligarán a adoptar las condiciones exigidas para nueva planta para el conjunto completo de la instalación, si su cuantía supone una proporción de aumento en la superficie construida superior al 50% de la existente; y tan solo respecto de las zonas ampliadas, si la proporción es inferior.
6. Los usos extractivos de canteras o minería existentes, situados en zonas de Protección o Interés, donde no se autoriza su nueva implantación, o en otras que planteen limitaciones por otras causas, serán examinados caso por caso, contrastando las consecuencias de su continuidad y aún ampliación, con los resultados de la obligada restauración del medio, y las garantías de que realmente se realice.

4.75. Ampliación de viviendas existentes.

1. Las viviendas actualmente existentes, como caso particular de lo establecido en el artículo anterior, podrán ser ampliadas hasta 300 m² de superficie construida sobre rasante, sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo o parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para nuevas construcciones.
2. Si la ampliación pretendida superase de la ocupación de suelo permitida, dentro de la parcela en la que se edifica, se exigirá la vinculación suplementaria de nuevos terrenos, que sitúen ese porcentaje concreto en el señalado como máximo y cumpliéndose por el terreno a vincular las condiciones de distancia fijadas para cada Zona de Suelo No Urbanizable.
3. En el caso de fincas tradicionalmente edificadas, es decir, con edificación anterior a 1.950, y que tengan la extensión requerida para una sola vivienda en la zona en que se encuentran (interés o Núcleo Rural), se establece una condición en favor de la continuidad familiar, consistente en la posibilidad de edificar otra vivienda, para familiar en primer grado, padres o hijos.



APÉNDICE

CUADROS RESUMEN

4.76. Distancias entre las distintas actividades con las particularidades señaladas en cada apartado

Distancias Actividad	A viviendas	A edificaciones ajenas en general	A usos específicos	A núcleos	Oservaciones
.-Ganadería vinculada al suelo (estabulación de más de 100 m2).	R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	
.-Ganadería intensiva: .-general	100 m. R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	
.-Cochineras	100 m. R.A.	R.A.	100 m. a mataderos y similares	R.A.	
.-Gallineros y establos	200 m. (400 m. para gran tamaño)	R.A.	R.A.	R.A.	
.-Canteras	R.A. LM	R.A. LM	R.A. LM	R.A. LM	
.-Actividades mineras	LM	LM	LM	LM	
.-Extracciones con transformación	R.A.	R.A.	R.A.	250 m.	
.-Transformación de productos agrarios	R.A.	100 m.	R.A.	R.A.	
.-Talleres de maquinaria agrícola	100 m.	100 m.	R.A.	R.A.	
.-Talleres artesanales	R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	sólo si la actividad es calificada.
.-Depósitos al aire libre	100 m.	100 m.		100 m.	
.-Dotaciones supramunicipales	P.E.	P.E.	P.E.	P.E.	
.-Cementerios locales	40 m.	40 m.	40 m.	40 m.	La de la edificación más próxima actual, en todos los casos, si es mayor de 40 m.
.-Nuevos cementerios	RPSM	RPSM	RPSM	RPSM	
.-Dotaciones de ocio	PE	PE	PE	PE	
.-Líneas de Alta Tensión	RLAAT	RLAAT	RLAAT	RLAAT	
.-Vertederos	R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	
.-Relación	100 m.	100 m.		100 m.	



Distancias Actividad	A viviendas	A edificaciones ajenas en general	A usos específicos	A núcleos	Oservaciones
Municipal y supramunicipal					
.-Hotelero					como la vivienda familiar, en establecimientos familiares asociados a la vivienda propia.
.-Vivienda familiar					las resultantes de todos los demás usos en relación con ella.

R.A.- Reglamento de Actividades

L.M.- Ley de Minas

P.E.- Plan Especial

RPSM.- Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria

RLAAT.- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.



4.77. Exigencias de superficie de terreno

Actividad	Parcela mínima en divisiones de fincas	Parcela edificable	Ocupación máxima	Vinculación
.-Agricultura extensiva	5.000 m2 o módulos concentración parcelaria.	CPZ	10% explotación completa	CPZ
.-Agricultura intensiva	5.000 m2 o módulos concentración parcelaria.			
.-Viveros comerciales	5.000 m2 o módulos concentración parcelaria.		10% con construcción estante.	
.-Ganadería extensiva		2.500 m2	10% de explotación completa	2.000 m2 por cabeza de ganado nueva explotación.
.-Ganadería intensiva		5.000 m2	20%	Según aislamiento y absorción del estiércol.
.-Transformación de productos agrarios			50% en conjunto con restantes edificaciones de la parcela.	
.-Talleres artesanales			50% del conjunto de edificaciones	
.-Talleres de maquinaria agrícola		5.000 m2	50% del conjunto de edificaciones	
.-Otras industrias transformadoras			40%	
.-Depósitos al aire libre y estaciones de servicio		3.000 m2	10%	
.-Dotaciones a nivel local.			50%	
.-Dotaciones municipales y supramunicipales		P.E.	P.E.	P.E.
.-Dotaciones de ocio		P.E.	5%	P.E.
.-Comercio local			50% en conjunto con restantes edificaciones en la parcela.	
.-Relación local			50% en conjunto con restantes edificaciones de la parcela.	
.-Hotelero			50% (en conjunto con la vivienda familiar)	
.-Vivienda familiar	CPZ	CPZ	50%	CPZ

CPZ.- Condiciones particulares de zona.



NORMA TERCERA - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo I. DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

4.78. Condiciones generales.

1. La disposición de las edificaciones se regula por medio de una serie de condiciones que determinan su forma, alturas, separaciones, y en general, sus relaciones con el terreno y con otras propiedades y entre sí.
2. En el Suelo No Urbanizable no se aplican parámetros específicos de edificabilidad, tomándose únicamente en cuenta el cumplimiento de las condiciones que sobre parcela mínima, parcela edificable, ocupación máxima y vinculación de terrenos establece el art. 4.77, así como las complementaria que para cada uso concreto se establecen en su regulación específica.

4.79 Medida de la construcción.

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a caras exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presente más de 1'80 de altura libre, en plantas bajo cubierta con el techo inclinado.
2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja de todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.
3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

4.80. Diseño y habitabilidad.

1. Todos los temas relacionados con estas cuestiones se regulan de igual modo que los de vivienda unifamiliar en Suelo Urbano, Sección II del Título II, aunque ajustándose al uso de que se trate.

4.81. Retranqueos y luces rectas; locales habitables.

1. Ambos aspectos se regulan como en las edificaciones de emplazamiento variable en Suelo Urbano, arts. 2.76 y 2.77. A ello se añade la exigencia de guardar al menos 10 metros de distancia a los bordes de los cauces fluviales, permanentes o estacionales, en cualquier categoría del Suelo No Urbanizable, y se sitúen dentro o fuera de la parcela de que se trate, aparte de las limitaciones específicas de cada caso o categoría de Suelo.
2. La definición y condiciones de los locales habitables son igual que en Suelo Urbano, arts. 2.78. y 2.79.

4.82. Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.

1. Al igual que en el cómputo de superficies, a efectos de la consideración de los locales como habitables, es indiferente su situación dentro de la edificación. Por lo tanto, a efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos no presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condiciones de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir



con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en anteriores artículos, y no presentar humedades, periódicas o permanentes en ninguno de los parámetros que lo limitan.

4.83. Alturas y distribución interior de la edificación.

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con una altura interior libre mínima de 2'5 metros.
2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la resultante de aplicar la de los edificios completos exteriormente.
3. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre. El nivel de alero, en concreto, no tiene porqué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.
4. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

4.84. Cubiertas.

1. Las cubiertas se regulan como en Suelo Urbano, en la variante de vivienda unifamiliar, art. 2.66. Además, se especifica que ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas, no admitiéndose por encima del conjunto de todos ellos más elementos sobresalientes que las chimeneas y las buhardillas. No se admiten soluciones de antepecho o similar, en el perímetro de la cubierta, que simulen la existencia de una cubierta plana.
2. Una de las buhardillas en la fachada principal puede alcanzar 2'5 metros de ancho, sin variar el resto de dimensiones ni la separación con otras; pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.
3. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto el caso en que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

4.85. Alturas totales.

1. En todo el ámbito de estas Normas, la altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 metros, para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.
2. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3'6 metros para la tipología residencial.
3. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 4'5 metros, salvo determinación específica, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no, salvo las industrias de transformación del art. 4.47 cuando por sus características precisen de una altura superior, que se justificará en cada caso.

4.86. Tipologías de la edificación.

1. Se establecen dos tipologías básicas para las posibles edificaciones:



- Residencial
 - Nave
2. La tipología aquí denominada residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas, o, en caso de presentar una sola, el contar con altura generalmente inferior a 3'6 m. Por lo demás se presenta dividida interiormente en locales o piezas independientes, y esa división se acusa en la distribución de huecos en fachada; y en general, en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.
 3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida básicamente por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura general equivalente al de más de una planta en uso residencial. La distribución de huecos y cubiertas responden a esa falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de los huecos o iluminaciones cenitales, y cubiertas de faldones simples y extensos.
 4. La tipología denominada residencial no necesariamente se refiere o limita a ese tipo de uso. De hecho, deberá utilizarse ese modelo obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de nivel local, y hotelero en todos los casos. En talleres artesanales ésta será también la tipología preferentemente aplicada.
 5. La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales en general, y puede ser adecuada en dotaciones, comercio y relación de nivel municipal o supramunicipal.

4.87. Relación entre las edificaciones.

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en:
 - 1 Exentas, las que estando en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
 - 2 Adosadas, las que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, siendo en el resto de su perímetro exentas.
 - 3 En fila, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, o, en todo caso, a frentes contrarios.
2. El adosamiento entre edificaciones (siempre que sus utilidades no estén incursas en incompatibilidades o distancias mutuas obligatorias) es tema libre; y sujeto, simplemente, a pacto entre colindantes, en el caso de que se produzca sobre los linderos. Cuando las edificaciones de una parcela se sitúan adosadas a algún lindero, el colindante puede adosarse a ellas sin necesidad de permiso del anterior, siempre que la superficie de superposición mutua no baje de dos terceras partes de la total del muro propio; y supuesto que la anterior no contara con servidumbre de luces, en cuyo caso deberán respetarse éstas de cualquier modo.

4.88. Edificación tradicional.

1. Se consideran como edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Capítulo II. TRATAMIENTO DE LA PARCELA

4.89. Movimientos de tierras.

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de tres tipos:
 - Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de usos.



- Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se tratan de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo No Urbanizable de Protección es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone, y conste autorización expresa del organismo competente en cada caso por razón de las afecciones oportunas. En todo caso se precisará proyecto técnico.
 - Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea esta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terrenos en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57'74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.
2. Al interior de las parcelas, y para el tipo de movimientos de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:
- En ningún caso un desmante o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
 - En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%.
 - Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmante o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
 - Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.
3. Se prohíbe obstruir, tapar o soterrar los cauces de circulación de aguas superficiales, sean permanentes o intermitentes, así como cualquier movimiento de tierras a menos de tres metros de distancia de sus márgenes; salvo los encauzamientos formales que se soliciten expresamente y sean compatibles con el mantenimiento de las condiciones de defensa de los recursos hídricos naturales y ecológicos del entorno.

4.90. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente: con una altura que no rebase de dos metros sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separe de un camino o vía pública y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras nacionales, regionales, comarcales y locales, cuando transcurren por tramos de media ladera, y afecta al cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco. En ningún caso se permitirán materiales que puedan causar daño a las personas (alambre de espino o similares)
2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:
 - Siempre que el cierre no se sitúe a más de quince metros de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.
 - Con una altura máxima de 1'50 metros sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior.
 - Con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente (del lado contrario



- a la edificación), con seto vivo. Para lo que se precisa retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella, cuando el cierre vaya siguiendo el límite de la propiedad.
- Por encima de la altura de 1'5 puede disponerse, hasta 2'50 metros de altura en conjunto, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose, en cambio, el uso de celosía de hormigón o cerámica.
- El resto del terreno podrá ser cerrado con malla metálica o postes de hormigón o metálicos con acabado en color no disonante, o la combinación de ambos elementos, sin que sobrepasen la altura máxima de 1,50 m, incluida la base de sustentación que no tendrá altura superior a 15 cm. Este tipo de cierre no tendrá la consideración de cierre de fábrica.
3. Cuando la finca forma parte de un Núcleo Rural, puede admitirse que el cierre se ejecute en los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que lo recubra, ni existiendo limitación para el cierre total de la parcela con muro de fábrica. Si la finca no estuviese edificada podrán utilizarse los materiales de cierre previstos en los apartados 1 y 2.
 4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las siguientes distancias (retiros) de los elementos de la vía:
 - En carreteras regionales y comarcales, la mayor de las dimensiones siguientes: 10 m. al eje de la vía o 5 m. al borde de la pavimentación, sea del tipo calzada o arcén.
 - En carreteras locales, la mayor entre 4'5 m. al eje de la vía o 1 m. al borde de la zona pavimentada. Podrán ampliarse estas dimensiones en curvas cerradas, por razón de mejorar la visibilidad.
 - En caminos, la mayor entre 3 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento.
 - Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.
 - En todo caso las distancias de los cierres a las carreteras, atendiendo a la categoría de éstas y al tipo de cierre, deberán cumplir lo establecido en el Reglamento General de Carreteras o en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, según proceda
 5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cierres se regulan de modo especial, que se especifica al tratar de ese tipo de Suelo No Urbanizable. En todo caso, dentro de los Núcleos Rurales toda vía pública se considera al menos como camino, y nunca como senda; aplicándose, por tanto, los retiros propios de camino en todas las vías no señaladas como carreteras.
 6. En los tramos de cualquiera de las vías públicas citadas donde se señala la necesidad de crear una calzada de servicio, se aplicarán respecto de las carreteras nacionales o autonómicas, las distancias previstas en su legislación sectorial específica".
 7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto. La contención de tierras se producirá tan solo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención de altura superior a 1,50 m, salvo casos debidamente justificados en que la Corporación Municipal pueda adoptar una solución específica individualizada, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.
 8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m., y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.
 9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres metros del borde



del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.

10. La ejecución de cierres implica la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de la franja de terrenos que constituye el retiro señalado en los apartados anteriores.
11. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la ejecución de los cierres a carreteras estatales o autonómicas, no implicará la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de la franja de terrenos que constituye el retiro de los mismos, sino a la Administración titular de la carretera, si esa franja ha sido expropiada por ella

4.91. Edificaciones auxiliares.

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, éstas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, en cuanto a disposición; mientras que en el tratamiento estético puede utilizarse el lenguaje adecuado a su condición utilitaria y secundaria.
2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares: vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible, distancia no superior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo del uso principal y su edificación. La única excepción a esta regla general es el caso de los hórreos y paneras, para los que la construcción o emplazamiento en diferente parcela que la edificación principal sólo se admitirá si ambas son colindantes.

Capítulo III. CONDICIONES ESTÉTICAS

4.92. Composición arquitectónica. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, en la totalidad del ámbito de estas Normas, se ajustarán a la composición básica y proporciones de las mismas tipologías en sus modelos tradicionales. El ajuste será más exigente en el interior de Núcleos Rurales en que aún predomine la arquitectura tradicional, mientras que en los formados o con predominio de edificación reciente, o en disperso, es suficiente la referencia general volumétrica y de proporciones.
2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con ese modelo por medio de la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones más próximas.
3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

4.93. Fachadas.

1. El tratamiento más apropiado de las fachadas es el de revestimientos continuos coloreados, y de los materiales de fábrica vistos, con la excepción del ladrillo visto, salvo en los casos que se señalan por omisión más adelante; mientras que la piedra no debe utilizarse como aplacado imitando fábrica. Los colores de los revestimientos, aplicados por pintura o propios en el caso de las plaquetas, deberán ser lisos y de la gama habitualmente empleada en la zona. No se admite el acabado en ladrillo visto en disperso ni en los Núcleos que están caracterizados por la arquitectura tradicional.
2. Sea en tipología residencial o de nave, las fachadas mantendrán formas de composición y distribución de huecos análogos a las dominantes en los edificios tradicionales de análoga



tipología presentes en la zona.

3. Las medianeras o paredes ciegas que quedan al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Aún cuando precisen de tratamientos especiales de protección por estar expuestas a vientos dominantes, deben igualmente tratarse en los colores habituales de la zona, no admitiéndose como acabado el asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.
4. Se señalan como soluciones adecuadas en fachada las antojanas y corredores (estos últimos abiertos o acristalados). Y se prohíben las terrazas en plantas superiores, de tipología urbana o ajena al clima de la región.

4.94. Cubiertas.

1. Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc.
2. Aparte de la condición de ser inclinadas y de las pendientes y composición ya señaladas con anterioridad, los materiales de cubierta deberán mantener la referencia del color tradicional de la zona, o sea el de la teja árabe cerámica. Dentro de esa condición básica, los materiales podrán variar de calidad, de modo que pueden ser cerámicos, de hormigón u otros.
3. Se admiten los materiales transparentes o traslúcidos formando claraboyas o lucernarios dentro del plano de los faldones de cubiertas, con la única condición de no ser coloreados.

4.95. 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:
 - Mantener una referencia intencionada a las líneas generales de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.
 - Utilizar análogos acabados de fachada, guardando textura y color armónicos con el edificio principal.
 - La cubierta, mantendrá, en trazado, pendientes y material, los criterios del edificio principal.
 - Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardar buena relación con los anteriores.
 - Pese a todo lo indicado, deberá dejarse claramente patente qué parte de la edificación es la anterior y cual es la ampliada.

4.96. Construcciones prefabricadas.

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas en el acuerdo de la CUOTA de fecha 13 de Abril de 1994 (BOPA de fecha 13.05.1994). Sólo se autorizarán en los núcleos rurales que no gocen de ningún grado de protección y en los demás suelos No Urbanizables en los que sea autorizable el uso.
2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse.

4.97. Publicidad.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio y referirse tan solo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.



2. De conformidad con la normativa urbanística (artículos 58.1-1ª, de la Ley del Suelo, art. 109, 228 y 251.4 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y de seguridad vial, 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.
3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas, si cuentan con ellas, y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

4.98. Emplazamientos de las edificaciones

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Título IV, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realizados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.
2. En concreto, se prohíbe la edificación en las cimas orográficas del terreno, y, en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, a menos de 10 metros de cualquier cauce fluvial, sea de naturaleza permanente o estacional, aparte de las limitaciones específicas de cada caso o categoría de Suelo.
3. Asimismo, se consideran circunstancias objetivas que permiten al Ayuntamiento denegar la licencia solicitada para edificar, la existencia de pendientes topográficas excesivas, áreas inundables tanto periódicamente como por crecidas, lugares en los que existe peligro de desprendimiento de cualquier tipo y sus áreas anejas

4.99. Generalidad de las Condiciones Estéticas

1. Todos los actos sujetos a licencia son objeto de las presentes Condiciones Estéticas.
2. Las autorizaciones que, con sujeción a los artículos 17, 18 y 228.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), soliciten los órganos del Estado, Comunidad Autónoma o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

NORMA CUARTA - DIVISIÓN EN ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, Y CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE ELLAS.

Capítulo I - DIVISIÓN EN ZONAS

4.100. Zonas en el Suelo No Urbanizable

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes Zonas de Suelo No Urbanizable:
 - Suelo No Urbanizable de Protección.
 - Suelo No Urbanizable de Interés.
 - Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.
 - Núcleo Rural.
2. La presente división en Zonas, que se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los



valores de la zona.

3. Las líneas que definen la zonificación en las categorías de Protección e Interés, tienen, en todo caso, un carácter extensivo para amplias zonas; por lo que, en su aplicación concreta, en los casos en que una parcela se encuentre dividida entre varias de ellas, se considerará que pertenece completa a la menos limitativa, salvo el caso en que sea muy extensa, en que esta regla se aplicará en el sentido de mantener el fraccionamiento entre tipologías, pero atribuyendo a la parte situada en la tipología menos limitativa, módulos completos de la extensión característica, 10.000 m² en Interés.

Capítulo II - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

4.101. Concepto y definición de las áreas de protección

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección a los efectos de estas Normas, las zonas que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales. (Art. 122.1.a) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. Se diferencia dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable la tipología específica de zona de Vega, compuesta por la parte baja de los valles fluviales, que forman parte del cauce a efectos subalveos, y que deben garantizar la separación de las construcciones y la preservación de los recursos hidrológicos básicos.
3. Quedan sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan a continuación; su situación y extensión quedan reflejadas en los planos de zonificación.

4.102. Normas de utilización

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que debe, en cada caso, protegerse, sea natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.
 - Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios presentes, con sus correspondientes instalaciones operativas; evitando, en todo caso, el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas. Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.
 - usos autorizables:
 - obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que vengan amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente, respondan a un interés supramunicipal, no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de la protección y se justifique la imposibilidad de utilizar suelo con menor grado de protección.
 - actividades de interés público o social que sirvan para potenciar los valores objeto de la protección que no supongan un deterioro para los mismos, si se realiza sobre edificaciones preexistentes.
 - obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, vinculadas a la actividad principal, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, para acoger alguno de los usos expresamente autorizables: agrícolas, ganaderos, industrias artesanales de transformación de productos agrarios menores de 300 m² construidos en total, casas de aldea, siempre que resulten necesarias a tal fin.
 - construcción de nuevas edificaciones directamente vinculadas a la actividad



principal, debidamente autorizada, cuando no sea posible utilizar otro suelo No Urbanizable de menor categoría.

- Usos prohibidos. Se prohíbe en estas áreas todo otro uso diferente de los citados.
2. No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios (salvo por razones de utilidad pública e interés social, en los casos de funcionalidad acreditada), movimientos de tierras, etc. ni extracciones, ni canteras, con los límites fijados en el art. 4.74. Se prohíben expresamente los vertidos y rellenos en este tipo de Suelo, salvo que su finalidad sea para mejorar los valores que se tratan de proteger en éste suelo, en las condiciones previstas en el art. 4.89.1. En todo caso se precisará proyecto técnico y autorización previa de la CUOTA.
 3. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Suelo No Urbanizable de Protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

4.103. Especificaciones

1. A continuación se desarrollan una serie de instrucciones concretas para la protección de los valores que se han enumerado, con independencia de que se sitúen o no dentro de la Zona específica de Protección.
 - a.- Protección Paisajística:
 - Se establece la prohibición de edificación en las cimas orográficas del terreno, por el desproporcionado efecto paisajístico a que daría lugar.
 - Igualmente se prohíbe en estas zonas la colocación de tendidos o infraestructuras de energía o telecomunicación, excepto en casos de funcionalidad extrema, debidamente justificados, y tomando las medidas posibles para aminorar el impacto visual.
 - b.- Protección Ecológica.
 - Incluye este grupo de zonas tanto a los cursos de agua que tengan asociado vegetación de ribera, las cabeceras de arroyos, las comunidades vegetales muy frágiles por las condiciones del medio (conservación forestal y de cauces) y los rodales de bosque autóctono.
 - Se recomienda el favorecimiento sin restricciones de la vegetación propia de las riberas de los cursos de agua, especialmente en los tramos de cabecera, por la trascendencia que tienen en la defensa contra la erosión y la diversidad que confieren a un paisaje cada vez más desprovisto de vegetación arbórea.
 - Los usos permitidos en estas zonas son la agricultura, la ganadería y los forestales.
 - Se recalca la prohibición de efectuar vertidos y rellenos en todas las zonas de ribera o vega.
 - c.- Recursos Hídricos.
 - Se incluyen en este apartado de protección a los cauces públicos, distintos de los contenidos en la zona de protección ecológica y, por lo tanto, situados en otras zonas de Suelo No Urbanizable.
 - Las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúen a una distancia inferior a las de 100 m. en proyección horizontal a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, lagos y lagunas, serán actos sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (art. 228 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril)).
 - Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de Octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.
 - Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante. No se admiten vertidos ni rellenos, salvo que conste autorización expresa del Organismo de Cuenca competente. En todo caso se precisará proyecto técnico.
 - d.- Protección Forestal.
 - Se establece la protección forestal, dentro y fuera de los ámbitos calificados como



Suelo No Urbanizable de Protección, y con los mismos efectos, sobre las manchas arbóreas existentes de especies frondosas, que deben de mantenerse, utilizando para su explotación exclusivamente las condiciones de corta que fije en cada caso el Órgano Forestal competente.

- Esta protección es de referencia objetiva, afectando a las plantaciones citadas sin necesidad de representación en los planos de este Plan General; pero para facilitar su control, se efectúa una remisión expresa al censo de masas boscosas que se acompaña como documento informativo, no normativo, complementario al PG y que comprende tanto planos de situación como fichas individualizadas de cada una de ellas.

2. En edificaciones y usos existentes, aplicación de lo contenido en los arts.4.74, 4.75.

Capítulo III - SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

4.104. Concepto y definición de las áreas del Suelo No Urbanizable de Interés.

1. Es aquél que por sus características de productividad actual o potencial, por su valor ambiental o paisajístico, o por su posición delicada respecto del desarrollo urbanístico de las poblaciones, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor conforme a lo que determina el Art. 122.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).
2. No existiendo ni antecedentes ni perspectivas de explotación agrícola de gran intensidad o importancia, el interés del medio agrario en Siero incorpora siempre un factor ambiental o paisajístico, debido, en cambio, a la espectacularidad de las formaciones naturales y de los contrastes entre ellas, y a la abundancia de perspectivas generales medias y remotas. Comprende:
 - a. Zonas forestales no incluidas en el Suelo de Protección, por ser especies de menos interés, pero caracterizadas en esa utilización.
 - b. Zonas de vegetación arbustiva y altura media, como representación de su medio natural residual, de bajo rendimiento agrario, pero interesante para la preservación del sistema ecológico de vegetación y fauna silvestres.
 - c. Zonas con nuevas aptitudes para el cultivo y utilizadas para esa finalidad.

4.105. Normas de utilización.

1. Dado el carácter básicamente productivo, o, alternativamente, de reserva, de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de su naturaleza agraria extensiva, ajena a otros usos, si bien se incluyen en la relación de usos autorizables algunos usos que por su baja intensidad no suponen especial incidencia en el carácter de este suelo.
2. Prohibición de vertidos y rellenos, salvo que su finalidad sea para mejorar la topografía del terreno para su utilización agraria, estando sujetos a las condiciones generales recogidas en el art. 4.89.2. En todo caso, se precisará proyecto técnico, y la autorización previa de la CUOTA.

4.106. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

1. Usos permitidos.
 - Agrícolas:
 - Forestales
 - Ganaderos
 - Movimientos de tierras por razón de utilización agraria o por razón de la realización de construcciones o instalaciones en las condiciones del artículo 4.89.
2. Usos autorizables.
 - Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas.



- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras de explotación subterránea.
- Industrias vinculadas al medio rural, almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, talleres artesanales y talleres de maquinaria agrícola en las condiciones señaladas en su epígrafe específico.
- Depósitos al aire libre (almacenes de combustible y estaciones de servicio)
- Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social.
- Dotaciones de ocio.
- Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m2. Por encima de esta superficie la eventual localización en esta categoría de suelo estará condicionada a la elaboración y tramitación de un Estudio de Implantación, con el alcance y contenidos especificados en los artículos 71 y 128 del TROTUAS, sometido a informe previo vinculante de la CUOTA.
- Hotelero (casas de aldea en edificaciones preexistentes).
- Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m2.
- Ampliación de construcciones y viviendas existentes.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4.107. Parcela mínima

1. La parcela mínima a efectos de ubicación de las construcciones a realizar en desarrollo de los usos autorizables en el suelo No Urbanizable de Interés que no venga definida en el art. 4.77 será de 10.000 m2, salvo para los equipamientos y dotaciones públicas, que se ajustarán a las necesidades funcionales que se precisen en cada caso. Las estaciones de servicio se ajustarán a las condiciones fijadas en su normativa específica.

Capítulo IV - SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

4.108. Concepto y descripción de la Zona.

- 1 Los usos caracterizados como Infraestructuras en la Sección 2ª del Capítulo 4 de la Norma Segunda, comprensivos de los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte, no tienen por qué aparecer aquí como Suelo de esa naturaleza, pues su entidad territorial no es significativa, y su definición y regulación como uso es suficiente.

Capítulo V - NÚCLEO RURAL

Sección 1ª. Condiciones generales

4.109. Definición.

1. A los efectos de este Plan General se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, expresamente definida en los planos, sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.
2. En la determinación de los Núcleos Rurales que se delimitan en este Plan General, se condicionan las tramas ya existentes de modo intencionado para dirigir el crecimiento del asentamiento en una dirección determinada, que es la prolongación de los ejes viarios principales del asentamiento, en los que se deben centralizar los accesos a fincas edificadas y las redes de revisión de infraestructura. Estos ejes, por otro lado, suelen buscar trazados de igual pendiente, evitando los desniveles abruptos de terreno que en ocasiones rodean a los Núcleos.
3. Se introduce en este Plan General una figura evolucionada desde el Núcleo Rural, pero que adquiere Régimen Urbano. Esta modalidad concreta de asentamiento, se remite a las Normas



de Suelo Urbano.

4.110. Infraestructuras

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones y sus correspondientes usos deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general, en la Sección 2ª del Capítulo 4, y en el Capítulo 5, de la Norma Segunda; y, en el caso de viviendas, las señaladas con carácter general para toda clase de Suelos en estas Normas.
2. Deberán establecerse, mantenerse y completarse, en su caso, servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento, con la forma de financiación que en cada caso se determine.
3. La construcción de nuevas edificaciones dentro del mismo núcleo llevará aparejada la contribución a las infraestructuras del Núcleo Rural, tanto para resolver sus propios servicios y conexiones, como para absorber el impacto que sobre el conjunto produzca el incremento de uso.

4.111. Adquisición de terrenos para nuevos espacios públicos o de Equipamiento, o ampliación de los existentes.

1. La creación de nuevos espacios públicos, sean destinados a circulación o estancia, o la obtención de terrenos para Dotaciones de Equipamiento Público de Nivel Local, se realizarán por el procedimiento general de expropiación, o por vía de adquisición directa si se produce avenencia de forma inmediata.

Sección 2ª. Condiciones de la vivienda.

4.112. Condiciones generales.

1. Las edificaciones destinadas a vivienda deberán sujetarse a las condiciones establecidas para ellas en la Norma Tercera.
2. En viviendas que no formen parte de una explotación agropecuaria, los terrenos precisos para realizar las edificaciones pueden estar constituidos por un máximo de dos parcelas, en cuyo caso deberán vincularse de modo indivisible, tal como se describe en la Norma Primera. Ambos terrenos, en ese caso, deben de situarse dentro del mismo Núcleo Rural.
3. Las características de las parcelas necesarias para la edificación de viviendas son como las de los restantes usos, art 4.118

4.113. Vinculación

1. Dentro del Núcleo Rural no existe parcela mínima edificable, pudiendo construir en la parcela siempre que se cumplan las condiciones mínimas de retranqueos, ocupación y superficie mínima de vivienda, no siendo por tanto necesaria la vinculación de terrenos excepto lo previsto en el artículo 4.118.4.
2. Las viviendas anteriores al PGOU de 1988 que formen una agrupación de características similares a la quintana tradicional no precisarán tampoco de superficies vinculadas si su régimen jurídico fuese alterado por herencia, división de la cosa común, etc. siendo suficiente para cada una con la superficie de parcela existente.

4.114. Viviendas agrupadas

1. Dentro de los Núcleos Rurales, se pueden realizar varias viviendas dentro de la misma parcela.
2. Las parcelas en las que se pueden realizar viviendas agrupadas pueden ser, o una parcela única preexistente, o el resultado de agregar, notarial y registralmente, varias colindantes distintas.



3. Las viviendas se agruparán, necesariamente, dentro de la mitad de la finca de que se trate, siendo la línea divisoria de las dos mitades trazada a voluntad del que pretende edificar, con la única condición de ser una sola línea recta, que deje iguales superficies a ambos lados. Si la finca presenta una forma compleja, o desniveles notables, o cuenta con varios accesos independientes, podrá realizarse ese esquema sobre dos fragmentos parciales, independizados a esos efectos. Agrupación no significa contacto, en este caso; que solo se producirá en forma de adosamiento, si ya existe esa situación en la edificación tradicional del mismo Núcleo y nunca bajo el modelo urbano de repetición del mismo prototipo de edificio.
4. La posibilidad de utilizar esta opción se somete a la redacción de un esquema conjunto, con la disposición de todas las viviendas que se vayan a realizar, al cual, después de aprobado, deberán sujetarse las sucesivas construcciones. Dentro de ese esquema, es indiferente en que momento se realiza cada una de las construcciones que lo componga, y, desde luego, que se lleguen o no a realizar todas. Cualquier fase del desarrollo, en todo caso, deberá presentar un aspecto autosuficiente y autónomo en todos los aspectos.
5. Utilizarán una única finca continua, que tenga, por lo menos, una superficie equivalente a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como módulo mínimo para realizar una vivienda, 1.250 metros cuadrados.
6. Respetarán las demás condiciones que corresponden a la edificación en Núcleos Rurales, tanto de edificación, de infraestructuras, accesos, etcétera, como estéticas.
7. En todo caso, las agrupaciones de viviendas se alinearán siguiendo la pauta característica en el Núcleo de que se trate; evitándose, por ejemplo, las alineaciones rectas continuas, y trazándolas con directriz curva, si esta es la más frecuente. La totalidad de la edificación adosada no podrá rebasar de la dimensión absoluta de 30 metros en cualquier dirección y, tal como se desprende de todo el resto de esta normativa, y de la propia la Ley del Suelo, se evitará, además, crear la imagen de bloque, de "viviendas adosadas" o de construcción urbana, asimilándose a la tipología tradicional del Núcleo de que se trate.

Sección 3ª. otros usos

4.115. Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos Permitidos, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales, los siguientes:
 - Actividades Agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
 - Industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean Almacenes o Industrias de Transformación o Talleres artesanales, según sus niveles de compatibilidad con las viviendas, conforme al tipo de actividad de que se trate.
 - Dotaciones, Infraestructuras, Comercio, Relación y Hotelero, en las condiciones señaladas en su sección normativa correspondiente.
2. Usos Prohibidos: los usos relacionados en el artículo 4.68.5
3. A todos los efectos, tanto de condiciones de régimen de suelo como de edificación, para los que el uso de que se trate carezca de determinaciones propias, se tomará la equivalencia con las fijadas para la vivienda, utilizando para ello un módulo de 300 m² como equivalente a una vivienda.

Sección 4ª. Condiciones de la edificación

4.116. Parcela mínima.



1. La superficie de la parcela mínima, a efectos de segregación, se fija en 1.250 m², que deberán estar incluidos íntegramente dentro del núcleo rural, sin que se pueda excepcionar la misma, más que en los supuestos del art. 4.113.2, debiendo estar acreditada a través de medición topográfica real, e inscrita dicha superficie en el Registro de la Propiedad.
2. Cualquier parcela no segregada, que esté total o parcialmente incluida dentro del Núcleo Rural se considerará suficiente para edificar, aún cuando parte de su extensión se sitúe fuera de la delimitación del Núcleo, y en cualquier otra categoría de Suelo No Urbanizable. Si en la parte incluida en Núcleo existen inconvenientes orográficos o morfológicos para realizar la edificación, esta podrá realizarse en la parte fuera de la delimitación, salvo que se trate de zona calificada como Vega, y excluyéndose también, en su caso, las franjas de separación a cursos de agua (art.4.98.2).
3. Se establece la superficie máxima de 300 m² construidos sobre rasante para las edificaciones.
4. Sólo en el caso de ampliación o añadido sobre las edificaciones existentes se admite superar los porcentajes máximos de ocupación del terreno, fijados en la Norma Segunda; sujetándose esa operación, no obstante, a la necesidad de crear vinculación con otras parcelas hasta alcanzar el porcentaje obligatorio para el conjunto de ellas.

4.117. Relación entre las edificaciones y entre las viviendas.

1. La relación entre edificaciones en cuanto a su grado de adosamiento o separación, es libre bajo los supuestos del artículo 4.87. de este Título IV.
2. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de Suelo No Urbanizable (art. 138 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque; es decir no se admite la superposición de viviendas distintas en distintos pisos, sino que cada una debe estar separada de las restantes por planos verticales.
3. Esta condición no supone que las viviendas que ahora existen con disposición distinta a la indicada queden "fuera de ordenación"; pero no se podrán crear viviendas nuevas con superposición entre ellas, ni siquiera por reforma de edificios existentes.

4.118. Alturas de la edificación

1. La altura máxima de las edificaciones es la fijada con carácter general en la Norma Tercera.

4.119. Condiciones estéticas.

1. La edificación en los Núcleos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. A efectos de la justificación del cumplimiento de las condiciones de estética, las solicitudes deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios tradicionales del Núcleo en el entorno inmediato.
2. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá representar conjuntamente con el que se proyecta, el edificio o edificios colindantes.
3. El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, cuando:
 - a) se trate de edificaciones recientes
 - b) se haya perdido de forma irreparable la tipología tradicional
 - c) no presenten ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional y su rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.

4.120. Retranqueos y retiros a vías públicas



1. Los retranqueos de los edificios a las vías públicas no se miden directamente, sino con relación a su línea de cierre exterior, que si es la que viene obligada a retiros determinados según los diferentes tipos de vía pública, según las condiciones generales de composición. En todo caso, se respetarán las distancias establecidas en la legislación sectorial específica".
2. No será de aplicación la anterior regulación en tramos de edificación entre medianerías, en los que se mantendrá la línea de edificación actual, aunque sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas de la fila.
3. La excepción por medianería afecta tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos dentro de la línea general, o a las ampliaciones de los primeros, en su caso.

4.121. Accesos a las vías.

1. El contacto de las fincas con vías públicas no presupone que puedan tener acceso directo de vehículos a ellas, sea por limitación para no interferir en el tráfico de carretera de carácter prioritario, o, por el contrario, por ser inconveniente elevar el nivel de utilización de caminos secundarios.
2. Las fincas incluidas en un Núcleo Rural que se edifiquen, deberán tener un acceso de vehículos a las vías señaladas como principales del asentamiento en los planos de escala 1:5.000, salvo que no tengan contacto alguno con ellas, en cuyo caso deberán disponer de acceso por vía secundaria, o en casos excepcionales, para resolver situaciones de enclaves de parcelas en otras, mediante servidumbre de paso legalmente constituida, en condiciones de anchura y pavimentación suficientes para el tránsito de vehículos automóviles y con anchura mínima de 3 m; y además deben materializar los retiros de cerramientos recogidos en el siguiente artículo 4.124 en todos sus frentes a vías públicas..
3. Especialmente se evitarán los accesos a carretera local o comarcal, debiendo obtenerse los accesos de vehículos a través de otras vías o caminos, o, en último caso, creando tramos de calzada de servicio.

4.122. Cierre de las fincas. (CRITERIO INTERPRETATIVO)

1. Los cierres de las fincas edificadas deberán retirarse del eje de las carreteras locales a una distancia de 6 metros, y de 3 metros al eje o medio metro al borde de los caminos. En los casos de carreteras estatales o autonómicas el retiro deberá ajustarse a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente. Estos retiros se realizarán aún cuando el resto de los cierres existentes no los guarden, pues las ampliaciones del gálibo viario, aún cuando sean aisladas, tienen utilidad dentro de los Núcleos. La corrección o retiro del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y su ejecución vinculará al conjunto de lo edificado.
2. En las filas de edificios medianeros consolidadas, podrá suprimirse el retranqueo entre edificación y cierre, si este espacio intermedio no existe con anterioridad.
3. En fincas no edificadas, los tipos de cierre se ajustarán a lo establecido con carácter general en la Norma Tercera, Capítulo 2, es decir, a las condiciones genéricas del Suelo No Urbanizable, sin variación alguna por tratarse de Núcleo Rural. En cambio, sus distancias a ejes o bordes de las vías se atenderán a lo establecido en los números anteriores de éste artículo.

4.123. Tipologías de la edificación

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones para usos o actividades Permitidos o Autorizables, se ejecutarán en las tipologías residencial o nave según su funcionalidad y respetando la adscripción obligatoria a uno de los dos tipos si así está determinado en las Condiciones Generales de Composición, Norma Tercera.
2. Cuando la tipología es residencial el tratamiento será análogo al que ya se ha descrito para el caso de la vivienda, tomándose como módulo de equivalencia con la unidad de vivienda la



superficie de 300 metros cuadrados construidos para los usos incluidos en este Capítulo.

3. Cuando la tipología es de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a los modelos de esta misma tipología dentro de la arquitectura tradicional, pues este aspecto es esencial, en este caso, para lograr una buena asimilación del uso de que se trate en la trama del Núcleo. El módulo de equivalencia con una vivienda es, en este caso, también de 300 m².
4. En los casos en que la vivienda se acompaña de otros usos compatibles y asociados, desarrollados por el mismo titular, todo el conjunto de usos se engloba dentro del módulo de vinculación correspondiente a la vivienda, sin más limitación que la resultante de los porcentajes de ocupación del terreno.



Anejo: Listado de los Núcleos Rurales delimitados

parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación	
ANES	1.01	LA BARGANIZA 1	-	473172	427689	- 9,61	
	1.02	LA BARGANIZA 2	-	52831	52831	0	
	1.03	VIO	-	7767	7767	0	
	1.04	HUERGO	-	32698	32698	0	
	1.05	VARÉ	-	175528	200131	14,0	
	1.06	SAN TIRSO	-	33171	43048	29,7	
	1.07	LOS PINOS	-	17553	28850	64,3	
	1.08	LA MADERA	-	144991	144991	0	
	1.09	FAEDA	-	17744	17744	0	
	1.10	GRANDARRASA	-	25311	25311	0	
	1.11	HUERGO 2	-	20614	22567	9,47	
	1.12	PAÑEDA VIEJA	-	22465	40771	81,4	
	1.13	FAEU (FOMBONA)	-	26055	29577	13,5	
	1.14	SAN PEDRO	-	18050	18050	0	
	1.15	LA CALABAZA	-	116707	116707	0	
	1.17	VALDEPUMARES (LA PERAL)	-	50703	64227	26,6	
	1.18	PICALLOREU	-	32614	32614	0	
	1.19	PAÑEDA NUEVA	-	247590	288048	16,3	
	1.20	SAN PEDRO (LA FIGARONA)	-	218331	218331	0	
	1.21	MESÓN DE LA TABLA	-	46973	46973	0	
	1.22	VILLAR	-	13222	13222	0	
	1.23	POLADURA	-	216959	390102	79,8	
	1.24	LA CARIZAL	-	48383	48383	0	
	1.25	LLANALES	-	60413	60413	0	
	1.26	LA PICA	-	23225	23225	0	
	1.27	CASA DE ANES	-	225747	377540	67,2	
	1.30	LES FONTES	-	51587	51587	0	
	1.31	EL COTO	-	107220	159990	49,2	
	1.32	ESPINIELLA	-	161803	228162	41,0	
	TOTAL ANES				2689427	3211549	19,4
	ARAMIL	2.01a	TABLADIELLO 1	-	17729	17729	0
		2.01b	TABLADIELLO 2	-	-	68331	-
2.02		LA SECA	-	69252	90808	31,1	
2.03		SAN ROQUE	-	156673	281244	79,5	
2.04		CUARTES	-	60767	86417	42,2	
2.05		LA REBOLLADA	-	19115	20965	9,6	
2.06		TRAS LA CUADRA	-	23132	23132	0	
2.07		LA QUINTANA	-	36545	72730	99,0	
2.08		PEDRACES	-	117295	202891	72,9	
TOTAL ARAMIL				500508	864247	72,6	
ARGÜELLES	3.01	BELGA BAJA	-	14540	14540	0	
	3.02	BARROS	-	37710	50958	35,1	
	3.03	VILLARRAMIEL	-	9886	17416	76,1	
	3.04	EL SABARIEGO	-	10263	20326	98,0	
	3.05	FUENTESPINO	-	11826	11826	0	
	3.07	PUMARES	-	197405	257607	30,5	
	3.08	ARGUELLES	-	337683	458314	35,7	
	TOTAL ARGÜELLES				619313	830987	34,1
BARREDA SAN MIGUEL DE LA	4.03	LA BOLERA	-	7885	15685	98,9	
	4.05	EL LUGAR DE ABAJO	-	119750	132242	10,4	
	4.06	CASA DE NEMESIA	-	37656	45965	22,0	
	4.07	SAN MIGUEL	-	122068	241417	97,7	
	4.08	EL NOZALIN	-	8664	8664	0	
TOTAL SAN MIGUEL				296023	443973	49,9	



parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación
BOBES	5.01	ORDOÑO	-	35721	54875	53,6
	5.02a	EL CONCEYIN A	-	20632	20632	0
	5.02b	EL CONCEYIN B	-	80208	129043	60,8
	5.03	BOBES A	-	78985	89887	13,8
	5.04	BOBES B	-	49257	52191	5,9
	5.05	BARGANIZA	NRRU	49222	94476	19,9
	4.01	BALBONA 1	-	464371	488033	5,1
	4.04	BALBONA 2	-	47207	48932	3,6
TOTAL BOBES				825603	978069	18,4
CARBAYÍN SANTA MARIA DE	6.04	EL ESCOBAL	-	33147	33147	0
	6.05	VILLAESCUSA	-	43331	43331	0
	6.06	LAMUÑO	-	81013	81013	0
	6.08	EL PANDIELLO	-	23764	23764	0
	6.09	CARBAYIN BAJO	NRRU	89450	89450	0
	6.10	PUMARABULE	-	81832	81832	0
	6.11	LOS MIRACALES	-	189066	189066	0
	6.12	SALDAÑA	-	66715	66715	0
	6.14	CARBAYIN (CARPIO)	NRRU	127360	127360	0
	6.15	EL PASU NIVEL	-	24218	24218	0
TOTAL SANTA MARIA DE CARBAYÍN				759896	759896	0
CARRERA LA	7.01	FERRERA	-	160881	243825	51,5
	7.03	FERRERA DE ABAJO	-	82764	98184	28,6
	7.04	LA BARREDA	-	65354	75058	14,8
	7.05	EL VALLE	-	107354	122335	13,9
	7.06	SIN NOMBRE	-	20443	28343	38,6
	7.07	FORFONTIA	NRRU	67149	67149	0
	7.08a	EL CAMPON - LA CARRERA	NRRU	67810	79947	17,9
	7.08b	EL CAMPON - LA CARRERA	NRRU	27771	27771	0
	7.09	LA BARREDA	-	42977	54920	27,7
	7.10	BERRON ALTO	-	89524	112893	26,1
	7.11	POSADA	NRRU	121898	146422	20,1
	7.12	LLUGAR DE ARRIBA	NRRU	20627	20627	0
	7.13	LLUGAR DE ABAJO	-	9452	9452	0
	7.14	LA PARTE	-	70023	70023	0
	7.16	LA PIQUERA	-	230551	255963	11
	7.17	MUDARRI-GIJÚN	-	56209	93196	65,8
	7.19	LOS MONTESINOS	-	39396	69211	75,6
	7.20	VALIRE	-	38897	58379	50,0
	7.22	VEGA MUÑIZ	-	36021	36021	0
	7.23	VENTA DE SOTO	-	53753	54971	2,2
7.24	MERUN NORA	-	22650	25498	12,5	
7.25	EL BERRON	-	-	38131	-	
14.11	LA CARRERA	-	112637	172647	53,2	
TOTAL LA CARRERA				1544141	1959157	26,8
CELLES	8.01	FAEDO DE ABAJO	-	16543	16543	0
	8.02	PANDO	-	19898	19898	0
	8.03	LA REBOLLADA	-	24783	24783	0
	8.04	FAEDO	-	23658	23658	0
	8.05	SANTIANES	-	48745	48745	0
	8.06	LAVANDERA	-	89948	128058	42,3
	8.08	OTERO	-	162504	246064	51,4
	8.09	LA BELGA	-	40326	80143	98,7
	TOTAL CELLES				426405	587892	37,8
COLLADA LA	9.01	HUERGO	-	28256	46532	64,6
	9.02	FRESNO	-	35522	48677	37
	9.05a	CASANULA A	-	30587	30587	0
	9.06	CASANULA C	-	22870	22870	0
	9.07	EL ABREGAU	-	48248	96483	99,9



parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación
	9.08 a	CEÑAL A	-	36602	42623	16,4
	9.08 b	CEÑAL B	-	-	30411	-
	9.09	EL PEVIDAL	-	20511	20511	0
	9.10a	PERUYERA I	-	11951	23771	98,9
	9.11	LA COLLADA DE ATRÁS	-	94565	94565	0
	9.12	ROMANI	-	22492	22492	0
TOTAL LA COLLADA				351604	479522	36,3
COLLADO	10.01 10.02	PANDO	-	10236	10236	0
	10.03	VILLANUEVA	-	21728	37787	73,9
	10.04	ASUMO	-	61557	72989	18,5
	10.05	CIRIGUELLO	-	49985	63932	27,9
	10.06	LLORIAN	-	22972	31787	38,3
	10.07	LA CALELLA	-	31245	37393	19,6
	10.08	COLLADO	-	11773	17338	47,2
	10.10	LA QUINTANA EL SOL	-	116167	144973	24,8
	10.11	LA FELGUERA	-	26742	38940	45,6
	10.12	LA FONTANA	-	37891	49429	30,4
	10.13	EL MONTE	-	17195	24357	41,6
	25.15	RIÑORA	-	23437	23437	0
		EL CASTRO	-	77043	92618	20,2
TOTAL COLLADO				507971	645216	27,0
CUCLILLOS	11.01	SANTA MARINA	-	173300	240848	38,9
SANTA MARINA	11.03	EL CAMPU	-	56716	87161	53,6
DE	11.04	LA PEREA	-	138142	154813	12
	11.05	LA RICABÁ	-	6088	6088	0
	20.01	TRAS EL CUETO	-	7422	7422	0
TOTAL SANTA MARINA DE CUCLILLOS				381668	496332	30,0
FELECHES	12.02	FELECHIN	-	8597	17110	99,0
	12.03	LA QUINTANA	-	50048	82420	64,6
	12.04	LA CUESTA	-	45417	61348	35,0
	12.05	LA MATUCA/ LA MATA	-	33143	36398	9,8
	12.07	CAMINO	-	87969	114156	29,7
	12.08a	NOVALIN A	-	121639	152215	25,1
	12.08b	NOVALIN B	-	-	22106	-
	12.09	LOS CORROS	-	188751	192920	2,2
	12.10	LA PANERONA	-	86794	118753	36,8
	12.11	LA MATUCA-SANGRIELLA	-	30587	30587	0
TOTAL FELECHES				652945	828013	26,8
TRESPANDO	12.12	TRASPANDO	-	177514	177514	0
	12.14	LA YANZA	-	5026	5026	0
	12.15	EL ROBEDAL	-	20946	20946	0
	12.16	LA GALLEGA	-	17541	17541	0
	12.17	LA POMARADA	-	49976	49976	0
TOTAL TRESPANDO				271003	271003	0
GRANDA	13.01	PAREDES 2 (SAN FÉLIX)	-	58505	58505	0
	13.02a	FOLGUERAS A	-	33435	33435	0
	13.02b	FOLGUERAS B	-	44825	44825	0
	13.03	LOS PRADOS (LA LLERA)	-	24580	24580	0
	13.05	LOS CAMPOS	-	72219	72219	0
	32/34	LAS PEÑAS	NRRU	27429	27429	0
	13.07	BORONADAS	-	74324	121667	63,7
	13.08	EL PEDREGAL	-	70384	70384	0
	13.09	EL CAMPO	-	109442	109442	0
	13.10	MOREO	-	99050	99050	0
	13.11a	CASTAÑERA A	-	12971	25725	98,3
	13.11b	CASTAÑERA B	-	14613	19152	31
	13.12	VALLIN	-	108170	108170	0
	9/60/61/62/63	GRANDA	NRRU	182474	182474	0



parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación
	14	COLLOTO	NRRU	5459	5459	0
	29	LA SIERRA	NRRU	7427	7427	0
TOTAL GRANDA				945307	1009943	6,8
HEVIA	14.01	SOMATA	-	86752	92073	6,1
	14.03	LA CUESTA ORIAL	-	53555	91155	70,2
	14.04	LAS LOSAS	-	33879	50186	48,1
	14.05	LAS VEGAS	-	44240	57275	29,4
	14.06	ORIAL	-	93192	93192	0
	14.07	LA VALLINA	-	74842	95850	28,0
	14.08	HEVIA	-	121746	153692	26,2
	14.10	EL PUMARÍN	-	81850	125769	53,6
	14.12	EL RESPIÑU	-	37311	47416	27,0
	14.13	LAS FELECHOSAS	-	250720	315628	25,8
	14.14	MOLLEDA DE ARRIBA	-	8411	8411	0
	14.15	MOLLEDA DE ABAJO	-	6525	6525	0
	14.16	EL PRAU MOLLEU	-	94268	97139	3
	14.17	LA MOÑECA	-	50270	50270	0
	14.18	CABALLEROS	-	55687	55687	0
	14.19	CABALLEROS DE ARRIBA	-	15480	15480	0
TOTAL HEVIA				1108728	1355748	22,2
LIERES	15.01	SECADIELLA DE ARRIBA	-	8650	8650	0
	15.02	SECADIELLA 3	-	11977	19543	63,1
	15.03	SECADIELLA DE ABAJO	-	12446	12446	0
	15.04	LA COBIELLA	-	23433	38360	63,7
	15.05	SORROBIN	-	23513	23513	0
	15.06	LA CUESTA	-	17557	25967	47,9
	15.07	EL RECUNU	NRRU	21013	33913	61,3
	15.08	REANES	-	114886	154436	34,4
	15.09	LA VENTUCA	-	17939	17939	0
	15.10	LA VENTUCA 2	-	6669	6669	0
	15.11	LA FALLA DE ABAJO	-	13863	13863	0
	15.12	CORUGEDO	-	12012	12012	0
	15.13	LA PAZ	-	5179	5179	0
	15.14	LA FALLA2	-	9526	9526	0
	15.15	EL PINO	-	11228	11228	0
	15.17	LA FALLA	-	33234	33234	0
	15.18	ESPINERA	-	35708	35708	0
	15.19	LA ROZA 2	-	10576	10576	0
	15.20	LA ROZA	-	23513	23513	0
	15.21	LA COTALLA	-	19083	19083	0
	15.22	CAMPIELLO	NRRU	15181	15181	0
	15.23	LOS CAÑALES	-	26497	26497	0
	15.24	LES CUADRIELLES	-	17360	17360	0
	15.25	LA CABAÑA	-	12910	12910	0
	15.26	LES CUADRILES	-	24510	24510	0
	15.27	EL REBOLLAL	-	39963	39963	0
	15.28	EL ACEBAL	-	89416	89416	0
	12.18	LA TEXERA	-	5978	5978	0
TOTAL LIERES				663820	747173	12,5
LIMANES	16.01	LIMANES (SANTA APOLONIA)	-	20630	23448	13,6
	16.02	MIERES DE ARRIBA	-	48429	62631	29,3
	16.03	MIERES DE LIMANES	-	144342	220465	52,7
	16.04	LOS PEDREGALES	-	209616	267133	27,4
TOTAL LIMANES				423017	573677	35,6
LUGONES	17.01	EL PUENTE	-	13272	19596	47,6
	17.02	EL PUENTE VIEJO	-	8463	10618	25,4
	17.03	EL CARBAYO	NRRU	185667	185667	0



parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación
	17.04	EL PUENTE	NRRU	61838	61838	0
	17.11	LA TORRE	NRRU	85670	85670	0
	17.13	EL PUENTE	NRRU	24319	24319	0
	17.14	EL CUETO	NRRU	36461	36461	0
	40a	LUGONES	NRRU	2298	2298	0
	40b	LUGONES	NRRU	1108	1108	0
	41a	LUGONES	NRRU	1362	1362	0
	41b	LUGONES	NRRU	5461	5461	0
	49	LUGONES	NRRU	3604	3604	0
	57	LUGONES	NRRU	1709	1709	0
TOTAL LUGONES				431232	439711	1,9
MARCENADO	18.01	LA BRAÑA	-	38361	38361	0
	18.02	LA PLAZUELA	-	10940	10940	0
	18.03	ESCAMPLERO	-	17836	34636	94,1
	18.04	GUARICIO	-	25901	47931	85,0
	18.05	CORUGEDO	-	17875	17875	0
TOTAL MARCENADO				110913	149743	35
MUÑO	19.01	LAS CABAÑAS	-	15838	15838	0
	19.02	RIOSECO	-	8607	8607	0
	19.03	COGOLLOS	-	10140	10140	0
	19.04	PRADO	-	22110	22110	0
	19.05	BARREDO DE ARRIBA	-	22298	28687	28,6
	19.06	BARREDO DE ABAJO	-	19877	37974	91,0
	19.07	TARAÑA	-	19494	19494	0
	19.08	EL PUEBLO	-	21446	22954	7,0
	19.09	MUÑO	-	13930	19515	40,0
	19.10	OTERO	-	57323	81558	42,2
	19.11	CASARI	-	37548	58479	55,7
	19.12	EL MONTE	-	42931	42931	0
	9.03	COROÑA DE ABAJO	-	10563	10563	0
	9.04	COROÑA DE ARRIBA	-	23127	26645	15,2
	9.05b	CASANULA B	-	6391	6391	0
TOTAL MUÑO				331623	411886	24,2
PARANZA LA	20.02	LA PARANZA	-	28971	28971	0
	20.03	EL LLAMARGU	-	6699	6699	0
TOTAL LA PARANZA				35670	35670	0
POLA LA	21.01	QUINTANA (LA PIÑERA)	NRRU	139146	164471	18,2
	21.02	BARRIO EL DEPOSITO	-	36920	36920	0
TOTAL LA POLA				176066	201391	14,3
SANTIAGO DE ARENAS	22.03	CARDEÑO	-	92615	92615	0
	22.04	LA RASA	-	216377	216377	0
	22.05	LA PORQUERIZA	-	17335	17335	0
	22.06	EL CANTO	-	4013	4013	0
	22.07	SAUS DEL MEDIO	-	15763	15763	0
	22.08	SAUS DE ARRIBA	-	48235	48235	0
	22.09	LA MAGDALENA	-	24314	24314	0
	22.10	LA LLOVERA	-	66468	66468	0
	22.11	LA LLOVERA 2	-	32074	32074	0
	22.12	LA CRUZ	-	16126	16126	0
	22.15	SAUS DE ABAJO	-	23463	23463	0
	22.18	CUEÑA	-	38948	38948	0
	22.19	MUDERINA	-	9137	9137	0
	22.20	EL ROSELLÓN	-	42250	42250	0
	22.21	CUBRILES	-	58988	58988	0
	22.22	EL PINO	-	10241	10241	0
	22.23	LA COMBA	-	32137	32137	0
	22.24	LA LLOSA	-	12433	12433	0
	22.25	EL PLANO	-	20109	20109	0



parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación
	22.26	SERRAÍRU	-	16070	16070	0
	22.27	PEÑONA	-	36636	36636	0
	22.28	CANDIN	-	21503	21503	0
	6.13	CEREZALES	-	28157	28157	0
TOTAL SANTIAGO DE ARENAS				883392	883392	0
SAN JUAN DE ARENAS	22.01	CARBAYIN (UBIERZA)	-	30043	30043	0
	22.02	CARBAYIN (EL COTO/PLANADAL)	-	235317	235317	0
	22.13	RAIZ DE ARRIBA/RAIZ DE ABAJO	-	134550	134550	0
	22.14	CORUXONA	-	12253	12253	0
	22.16	LA CEREZALINA	-	15973	15973	0
	22.17	CARBAYIN (AREÑES/COTAYO/LACAMPA/LA FOYACA)	NRRU	372773	372773	0
TOTAL SAN JUAN DE ARENAS				800909	800909	0
TIÑANA	23.03	LOS QUINTANALES 2	-	30902	47863	54,8
	23.04	MERES	-	382414	481257	25,8
	23.05	EL QUINTANAL	-	17557	17557	0
	23.06	FONCIELLO	-	76992	82156	6,7
	23.07	CARBAJAL	-	68767	98940	43,8
	23.09	FOZANA DE ARRIBA	-	142130	217055	52,7
	23.10	FORZANA DE ABAJO	-	140747	140747	0
	23.12	TIÑANA	-	84941	84941	0
	23.13	FUEYO	-	116046	180915	55,9
	23.14	EL CONCEYÍN C	-	12941	12941	0
	23.15	EL CONCEYÍN A	-	11890	15339	29,0
	23.16	EL CONCEYÍN B	-	34232	42165	23,1
	23.17	LA ARQUERA	-	99765	147628	47,9
	23.18	CAMPO DE BAIÑA	-	147549	156684	6,1
	23.19	EL JORDÁN	-	36326	41735	14,8
	TOTAL TIÑANA				1403199	1767923	25,9
VALDESOTO	24.01	LA VENTA DE LA SALVE	-	31576	55765	76,6
	24.02	LLORIANA - LLORIANES	-	144237	270097	87,2
	24.04	LAS CASAS	-	58246	66330	13,8
	24.05	NEGALES	-	130983	227912	74,0
	24.06	EL VALLE	-	51245	83722	63,3
	24.07	TIROCO DE ARRIBA	-	160660	221666	37,9
	24.08	TIROCO DE ABAJO	-	104162	119184	14,4
	24.09	EL LLAGARÓN	-	32421	43476	34,1
	24.10	LA PINIELLA	-	65866	69363	5,3
	24.11	LA PINIELLA 2	-	26173	39511	50,9
	24.12	EL RECUISTU	-	23276	46169	98,3
	24.13	COTIELLOS	-	57606	57606	0
	24.14	FAEDO	-	24131	27010	11,9
	24.15	LES VALLINES	-	25497	40582	59,1
	24.16	BENDICION LA VALLINA	-	60008	82205	36,9
	24.17	BENDICION	-	13630	13630	0
	24.18A	BENDICION CUITU A	-	46818	46818	0
	24.18B	BENDICION CUITU B	-	10009	10009	0
	24.19	GODINA	-	42417	42417	0
	24.20	FAES	-	279715	320379	14,5
	24.22	LAS JUSTICIAS	-	158792	174011	9,5
	24.23	LECEÑES	-	246971	263497	6,6
	24.25	EL CAMPU- LA CUESTA	-	37322	37322	0
	24.26	LANDIA	-	83421	95086	13,9
	24.27	VALBÍS	-	59802	59802	0
	24.28	LA TEJERA	-	121059	121059	0
	24.29	CASTIELLO	-	83658	83658	0
	7.25	GRAECES	-	27777	32111	15,6
	7.26	LASPRA	-	31233	31233	0
	6.01	PANDO	-	55604	55604	0



parroquia	orden	nombre	régimen	Superficie en TR según medición	Superficie ADAPTACIÓN	% ampliación
	6.02	CORRIPOS	-	61284	61284	0
	6.03	LA CARBA	-	14405	14405	0
	14.20	LA CAMPA-TABLAO	-	20073	20073	0
	14.21	TABLAO	-	24511	24511	0
TOTAL VALDESOTO				2414588	2957507	22,4
VEGA DE POJA	25.01	EL MONTUTU	-	30211	30211	0
	25.02	LES CASUQUES	-	48046	48046	0
	25.03	ORDIALES	-	90718	152402	68,0
	25.04	LA CERRADA	--	17020	28403	66,8
	25.05	MUNCO	-	108599	113551	4,5
	25.06	EL VALLE	-	32485	32485	0
	25.07	VILLANUEVA	-	71188	99718	40
	25.08	CARESES	-	104033	124388	19,5
	25.09	VILLAR	-	83942	112429	33,9
	25.10	CERECEDA	-	11293	11293	0
	25.11	LA TEYA 1	-	15044	25539	69,7
	25.12	LA TEYA 2	-	14339	14339	0
	25.14	AVENO	-	222018	237699	7
	25.16	EL ASOMO	-	30868	47792	54,8
	25.17	LA CABAÑA	-	91724	97476	6,2
	25.18	SAN MARTINO	-	107738	176430	63,7
	25.20	VEGA	-	134159	211430	57,6
	25.22	REBOLLAL	-	45646	60023	31,5
25.23	LA CUESTA	NRRU	23669	29701	25,4	
25.24	EL RAYO	NRRU	44841	49470	10,3	
9.10b	PERUYERA 2	-	11976	11976	0	
TOTAL VEGA DE POJA				1339557	1714801	28
VIELLA	26.01	LA FRESNEDA	-	173088	173088	0
	26.02	VIELLA 1	-	296843	296843	0
	26.06	VIELLA (NAON)	-	500125	564366	12,8
	26.07	PAREDES	-	48049	84731	76,3
	26.08	LES 4 VILLES 1	-	7063	13361	89,1
	26.09	LA BELGA (NAON)	-	273597	273597	0
TOTAL VIELLA				1298765	1405986	8,2
SANTA EULALIA DE VIGIL	27.02	LA PEÑUCA	-	90672	145088	60,0
	27.03	LA TORRE DE VIGIL QUINTERO	-	15401	30217	96,2
	27.04	CASA DEL MAESTRO	-	26351	36619	38,9
	27.05	VIGIL	-	23375	31604	35,2
	27.06	REQUEJO	-	22567	27581	22,2
	27.07	SANTA EULALIA	-	107359	118080	9,9
	27.08	LA IGLESIA	-	90201	99638	10,4
TOTAL SANTA EULALIA DE VIGIL				375926	488827	30
TOTAL AMPLIACIÓN PARROQUIAS				22569219	27300143	20,9



TÍTULO V: TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN EL SUELO URBANO DE LA FRESNEDA.

ANTECEDENTES.	3
5.1 – PRELIMINARES Y DISPOSICIONES GENERALES	4
5.1.1 Fundamentos legales.	4
5.1.2 Ámbito.	4
5.1.3 Objeto	4
5.1.4 Competencia.	4
5.1.5 Aplicación y obligatoriedad.	4
5.1.6 Licencias.	5
5.1.7 Inspección.	5
5.1.8 Simultaneidad de condiciones.	5
5.1.9 Conservación del arbolado existente.	5
5.2 - REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO	5
5.2.1 Calificación.	5
5.2.2 Destino	6
5.2.3 Uso	6
5.2.4 Suelo edificable y no edificable	6
5.3- CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.	7
5.3.1	7
5.3.2	7
5.3.3 Obligaciones de los propietarios.	7
5.3.4 Desarrollo	8
5.3.5 Condiciones para los estudios de detalle.	9
5.3.6 Condiciones para los proyectos de parcelación.	10
5.3.7 Condiciones para los proyectos de urbanización.	10
5.4-CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS.	12
5.4.1 Uso RF – Residencial Familiar.	12
5.4.2 Uso PS – Prestación de servicios.	12
5.4.3 Usos – Servicios.	13
5.5 – CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.	14
5.5.1 Edificación entre alineaciones, sin espacio libre afecto.	14
5.5.2 Edificación con espacio libre afecto, aislada.	14
5.5.3 Edificación con espacio libre afecto, pareada.	14
5.5.4 Edificación con espacio libre afecto, en hilera.	14
5.6 – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.	15
5.6.1 Condiciones para la edificación junto a las vías de comunicación exteriores al polígono.	15
5.6.2 Condiciones de urbanización.	15



5.6.3 Condiciones de parcelación.	15
5.6.4 Condiciones de uso y de tipología.	15
5.6.5 Alineaciones y líneas de fachada.	15
5.6.6 Rasantes	16
5.6.7 Aprovechamientos.	16
5.6.8 Cierres de parcela	18
5.6.10 Condiciones estéticas.	19
5.6.11. Condiciones generales para los garajes.	19
5.6.12 Plazas de aparcamiento.	20
5.6.13 Acceso aparcamientos.	20
5.7 – ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS.	20
5.7.1 Área residencial.	21
5.7.2 Área comercial y de oficinas.	25
5.7.3 Área de clubes	26
5.7.4 Centros docentes:	27
5.7.5 Equipamiento comercial.	28
5.7.6 Equipamiento social.	29
5.7.7 Parques deportivos.	30
5.7.8 Áreas afectas a las redes de servicios.	31
5.7.9 Sistema de espacios libres públicos.	31
5.7.10 Red viaria.	32
5.7.11 Áreas afectas a las vías de comunicación.	33
5.8 – SERVICIOS URBANOS.	33
5.8.1 Servicio de abastecimiento de agua.	33
5.8.2 Servicio de alcantarillado.	34
5.8.3 Servicio de suministro de energía eléctrica.	35
5.8.4 Servicio de alumbrado público.	35
5.8.5 Otros servicios públicos.	36
5.9 – DISPOSICIONES FINALES.	36
5.9.1	36
5.9.2	36



TÍTULO V: TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN EL SUELO URBANO DE LA FRESNEDA.

ANTECEDENTES.

El primer Plan Parcial de La Fresneda se formuló con el objetivo de promocionar, en el área de La Fresneda, un polígono de servicios (oficinas, comercios, espectáculos), viviendas y clubes deportivos. Esta idea de planteamiento se recogió en las Normas subsidiarias de Siero.

Este Plan Parcial se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 9 de marzo de 1976. En la aprobación se recomendaba la adaptación de ciertas de sus determinaciones por el futuro Proyecto de Urbanización.

Formulado el Proyecto de Urbanización, se redactó una adaptación del Plan Parcial a la realidad de aquél, adaptación o modificación que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial el 29 de julio de 1978.

En Julio de 1983 se presentó ante el Ayuntamiento de Siero un Plan Parcial Modificado. Previamente a su aprobación inicial, se había formalizado un Convenio entre el Ayuntamiento, Asturcentro, S.A. (hoy Constructora Los Álamos) y la Junta de Compensación del Polígono con fecha 15 de Marzo de 1984. Este Plan Modificado fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Asturias el 27 de Julio de 1984, en lo referente a su 1ª Fase (exp. CUA 671/84), condicionando el desarrollo de la 2ª Fase a que la Primera Fase alcanzara un cierto grado de ejecución. Este acuerdo fue complementado por el de 23 de Febrero de 1985 que dio por cumplimentadas distintas prescripciones señaladas en el primer acuerdo (exp. CUA 384/85).

El Plan General de Ordenación (PGO) de Siero, aprobado posteriormente (acuerdo CUOTA 7/1/1988), mantiene la ordenación y se remite, para el área de La Fresneda, a lo estipulado y pactado en el Convenio arriba citado.

El 30 de Mayo de 1985 el Ayuntamiento de Siero aprueba definitivamente el proyecto de compensación del Plan Parcial de la Fresneda (1ª Fase), que fue finalmente protocolizado ante el notario de Siero, D. Manuel Valencia Benítez, el 18 de Junio de 1985.

En Diciembre de 1985 se presenta una segunda modificación al Plan Parcial de la Fresneda (1ª Fase) para posibilitar la instalación de una planta de aire propanado (precursor del actual gas natural) mediante la recalificación de 4.420 m2 de suelo "Deportivo Público" por "Área afecta a Redes de Servicio". Para mantener el equilibrio de espacios públicos, se cedieron y recalificaron otros 4.420 m2 de suelo de "Parque Deportivo Privado" a "Área de Recreo y Expansión". Esta modificación segunda del Plan Parcial de la Fresneda (1ª Fase) fue aprobada definitivamente el 8 de Octubre de 1986.

En Julio de 1989 se presenta una tercera modificación al Plan Parcial de la Fresneda (1ª Fase) para posibilitar la ampliación de las instalaciones de PRYCA mediante la unión de la Unidad Funcional 15 al área comercial, para lo cual fue preciso girar 16.000 m2 de parque con un ligero incremento de su superficie hasta los 16.430 m2. Esta tercera modificación fue aprobada definitivamente por acuerdo de Consejo de Gobierno del 31 de Octubre de 1990 (exp. CUOTA 847/90) previo dictamen del Consejo de Estado.

A la vista del desarrollo de la ejecución de la 1ª Fase, se establece un nuevo Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la Sociedad Asturcentro, S.A. (hoy Constructora Los Álamos S.A) con fecha 24 de Abril de 1990, por el que se conviene, entre otras cosas, que, para mantener la homogeneidad de la ordenación urbanística global del área, el Ayuntamiento acepta, como esquema básico, la misma ordenación que se establecía para este área en los documentos del Plan Parcial 1ª Fase. El aprovechamiento y las cesiones también se mantenían los mismos, esto es, 51 viviendas/Ha. de densidad máxima residencial, las mismas edificabilidades en m3/m2 y el 12% del aprovechamiento medio como cesión obligatoria al Ayuntamiento. Se introducen algunas variaciones en las posibilidades de reparto espacial de la edificabilidad; y se fijan, para la ejecución, dos etapas de 7 años cada una, con posibilidad de ser prorrogadas a 9 años, cada una de ellas.

Con fecha 19 de Julio de 1990 se presenta para su tramitación el Plan Parcial de la Fresneda (2ª Fase) que fue aprobado definitivamente por la CUOTA en sesión de fecha 22 de Marzo de 1991 (esp. CUOTA 1947/90).

El 24 de Septiembre de 1992 el Ayuntamiento de Siero aprueba definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de la Fresneda (2ª Fase) que fue finalmente protocolizado ante el notario de Siero D. Manuel Valencia Benítez el 3 de Julio de 1993.

En Mayo de 1999 se presenta la 4ª modificación al Plan Parcial de la Fresneda (1ª Fase)



referente esencialmente a la eliminación del límite del 40% como máximo, del volumen total, para usos distintos del residencial en las Unidades Funcionales 12 y 13, así como permitir en la Unidad Funcional 14 un máximo de 80 viviendas en altura. Esta cuarta modificación fue aprobada definitivamente por acuerdo de la CUOTA de 30 de Marzo de 2000 (exp. CUOTA 289/2000).

Con fecha 9 de Noviembre de 2001 la CUOTA, por acuerdo de su Comisión Ejecutiva, aprobó definitivamente la modificación 5ª del Plan Parcial de la Fresneda (exp. CUOTA 1760/99), que básicamente consiste en el cambio de calificación de terrenos, en el ámbito del conjunto comercial PRYCA- AZABACHE, de Equipamiento Comercial Privado (EC) y Área de Club Privado, que pasan a ser objeto de una nueva, la de Equipamiento Comercial Privado (EC-1), asociándose a esta categoría un sistema superficial de cómputo de aprovechamientos (m2/m2) en sustitución del sistema de cómputo volumétrico (m3/m2).

Por último, con fecha 23 de Septiembre de 2002 el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias previo informe favorable del Consejo de Estado, acordó aprobar definitivamente la modificación 6ª del Plan Parcial de la Fresneda que conllevó varios cambios en la calificación de terrenos y de delimitación de Unidades Funcionales dentro del Plan Parcial, entre ellas la modificación del enlace de la carretera AS18 de acceso a la Urbanización Residencial de la Fresneda y Centros Comerciales (exp. CUOTA 1594/2001).

5.1 – PRELIMINARES Y DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1 Fundamentos legales.

Estas Ordenanzas se establecen en virtud de lo dispuesto en los arts. 66 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 45 1.b y 61 de su Reglamento de Planeamiento, como documento del Plan Parcial Modificado de La Fresneda, que desarrolla el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, como expresamente determinan las condiciones particulares que sobre este conjunto urbano planificado establece su estudio de gestión, que asume como subsistentes todos sus aspectos de ordenación, usos, trazados, tipologías de edificación, obligaciones y cesiones urbanísticas al Ayuntamiento.

5.1.2 Ámbito.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el del Plan Parcial del que forman parte, cuyos límites figuran en los planos de ordenación.

5.1.3 Objeto

El objeto de las presentes Ordenanzas es la reglamentación del uso, destino y condiciones del suelo y la edificación; dentro de su ámbito de aplicación.

5.1.4 Competencia.

El Ayuntamiento de Siero asumirá o exigirá, en cada caso, las funciones u obligaciones que se deriven de las presentes Ordenanzas.

Corresponde a dicho Ayuntamiento la facultad y competencia de la otorgación de las preceptivas licencias, cuya denegación deberá ser motivada.

5.1.5 Aplicación y obligatoriedad.

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan Parcial, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse a lo dispuesto en estas Ordenanzas, que obligan tanto a los particulares como a los Organismos Públicos.



5.1.6 Licencias.

Estarán sujetos a licencia los actos siguientes:

- a) Parcelaciones y Reparcelaciones.
- b) Proyectos de Urbanización.
- c) Movimientos de tierras.
- d) Cortas de árboles.
- e) Demolición de construcciones y edificios.
- f) Obras e instalaciones de urbanización y jardinería.
- g) Obras de edificación de nueva planta o de reforma o reparación de las edificaciones existentes.
- h) Primera utilización de edificios y cambio de uso de los mismos.
- i) Apertura de industrias y comercios.
- j) Instalación de quioscos, toldos sobre vía pública, antenas y pararrayos.
- k) Instalación de propaganda y elementos decorativos visibles desde la vía pública.
- l) Usos y obras de carácter provisional, vallas en aceras.
- m) Los demás actos señalados en el Plan Parcial.

5.1.7 Inspección.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por el Alcalde y Ayuntamiento en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes, contando en su caso con el asesoramiento de la Oficina Técnica del Polígono.

5.1.8 Simultaneidad de condiciones.

Las limitaciones producidas por las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas son todas obligatorias, siendo de aplicación, en caso de simultaneidad, la condición más restrictiva, salvo si se especifica lo contrario.

5.1.9 Conservación del arbolado existente.

Como norma general deberán conservarse los árboles existentes, reflejados en el plano nº 4 de este Plan. En caso de precisarse la corta de algún ejemplar se hará previa autorización del Ayuntamiento.

5.2 - REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO

5.2.1 Calificación.

El suelo ordenado por el presente Plan Parcial se califica, de acuerdo con sus usos y aprovechamientos, como constituyente de las distintas zonas homogéneas determinadas en los Planos y Ordenanzas.



5.2.2 Destino

El destino del suelo ordenado puede ser público o privado.

1. DESTINO PÚBLICO

A efectos del presente Plan, se entiende por suelo de destino público aquél cuyos usos y propiedad asignados son públicos. El suelo de destino público (excepto el sistema de espacios libres) podrá ser enajenado, o cedidos sus derechos de superficie, conforme a los arts. 169, 171, 172 y 173 de la Ley del Suelo y los artículos 218 y 226 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), conservando siempre su cualidad de suelo para uso público.

2. DESTINO PRIVADO.

A efectos del presente Plan, se entiende por suelo de destino privado aquél cuya propiedad asignada es privada, sean los usos asignados públicos o privados.

5.2.3 Uso

A efectos del presente Plan, el suelo ordenado por él se clasifica (en cuanto a su uso) en suelo de uso público y suelo de uso privado.

1. SUELO DE USO PÚBLICO.

Es el destinado a utilización pública, general o limitada.

- General: Red viaria y sistema de espacios libres públicos.
- Limitada a la realización del uso asignado:

Resto de las Dotaciones y equipo comunitario (Equipos escolar, comercial, social y deportivo y áreas afectas a las redes de servicios)

En el suelo de uso público limitado, se permite restringir su disfrute o utilización a los usuarios del suelo o las instalaciones sobre él ejecutadas (por ejemplo, en un hogar de ancianos).

2. SUELO DE USO PRIVADO.

Es el destinado a su utilización privada o particular.

5.2.4 Suelo edificable y no edificable

1. Se entiende por suelo edificable aquél que tiene asignado aprovechamiento por las Ordenanzas particulares de cada zona, siempre que este aprovechamiento no se haya agotado en el desarrollo de la edificación.
El aprovechamiento se considera agotado cuando se haya alcanzado o consumido el máximo de la edificabilidad (en m³/m²) permitida.
2. Se entiende por suelo no edificable aquel que no tenga asignado aprovechamiento por las Ordenanzas particulares de cada zona o que, teniéndolo, lo haya agotado.
3. El suelo que, en su caso, reste libre en una parcela al ser edificada, tiene la consideración de espacio libre en la superficie necesaria para cubrir el aprovechamiento utilizado y realmente ejecutado. Esta superficie de suelo quedará afectada a la edificación y se considerará inedificable, debiendo el Ayuntamiento comunicar esta circunstancia al Registro de la Propiedad, para su constancia en la inscripción.
4. Se consideran indivisibles (art. 189.4 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril):
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes Ordenanzas.



- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas Ordenanzas, salvo si se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
 - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Ordenanzas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior b).
 - d) Las parcelas edificables en una porción de volumen o superficie en relación con su área cuando se construyere el o la correspondiente a toda ella, o, en el supuesto de que se edificare en una proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el párrafo anterior c).
5. Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas que se encontrasen en cualquiera de los casos expresados en el apartado 5.2.4.4. la cualidad de "indivisible".
6. Al otorgarse la licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el párrafo d) del apartado 5.2.4.4. se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad aquella circunstancia, para su constancia en la inscripción de la finca.

5.3- CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

5.3.1

No se superará la densidad de 51 viviendas por hectárea, sobre la superficie total de las áreas residenciales.

5.3.2

El Plan Parcial se ejecutará por el Sistema de Compensación, con un polígono único de actuación y de acuerdo con los artículos 171 a 178 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) el Capítulo II del Título III de la Ley del Suelo, y el Capítulo II del Título V de su Reglamento de Gestión.

5.3.3 Obligaciones de los propietarios.

1. Los propietarios de suelo afectado por el presente Plan Parcial están obligados a ceder gratuitamente al Municipio de Siero la total superficie de terrenos de destino público (espacios libres públicos, equipo escolar, equipo social, parque deportivo público y los demás precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios), de acuerdo con el art. 140 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

Las superficies a ceder gratuitamente son las especificadas en el Anexo I a la Memoria del presente Plan Parcial.

2. Los propietarios de suelo afectado por el presente Plan Parcial están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Siero el 12% del aprovechamiento del suelo residencial de la 1ª Fase y un 10% como mínimo de la 2ª. El aprovechamiento a ceder gratuitamente es el especificado en el Anexo I a la Memoria del presente Plan Parcial.

- ◆ Superficies de terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Siero:

- Red viaria. 133.000 m²
- Sistema de espacios libres públicos (los 11.650 m² restantes son de Confederación) 345.190 m²



- parque deportivo público	34.920 m2
- centros docentes (menos guarderías)	57.100 m2
- equipo social	25.560 m2
- áreas afectas a las redes de servicios.	21.640 m2
<u>total</u>	617.410 m2

- ◆ Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento en primera fase: según los compromisos contraídos, el volumen a ceder al Ayuntamiento será, en la 1ª Fase el 12 % en cada anillo, lo que equivale a suelo capaz para un máximo de 186 viviendas y 27.900 m2 construidos

Los propietarios de suelo afectado por el presente Plan Parcial están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Siero el 12% del aprovechamiento del suelo residencial de la Fase II. El aprovechamiento a ceder gratuitamente es el especificado en el Anexo I a la Memoria del presente Plan Parcial.

- ◆ Superficies de terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Siero:

- sistema de espacios libres públicos	139.400 m2
- parque deportivo público	34.920 m2
- equipamiento escolar (excepto guarderías)	21.760 m2
- equipamiento social	9.760 m2
- red viaria	60.176 m2
- áreas afectas a redes de servicios	4.960 m2
- ◆ Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento en la segunda fase: según los convenios suscritos, el aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento será, en la 2ª Fase, el 12% del Aprovechamiento lo que equivale a un suelo capaz para 39.290 m2 edificados, o 267 viviendas (la cifra de 267 supera la de 251 que resultaría del 12% de 2.092, pues en los 39.264 m2 se ha incluido la superficie de área comercial y de oficinas afectada del coeficiente de homogeneización 0,75)

(Redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90.)

3. La localización del suelo que corresponde al 12% del aprovechamiento arriba citado se pactará en cada supuesto, y se fijará en el Proyecto de Compensación.
4. Además, deberá cumplirse el resto de las obligaciones señaladas en dicho Reglamento de Gestión en relación con el pago de los costes de la Urbanización (art. 158 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y arts. 57-3, 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión), que se refiere a los costes de las obras de urbanización, indemnizaciones, formulación y tramitación de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización y al importe de los gastos de reparcelación o compensación.
5. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones determinada en el presente Plan Parcial no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

5.3.4 Desarrollo



El Plan Parcial se desarrollará mediante Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación.

En el presente Plan se determina la red viaria fundamental que, junto con el sistema de Espacios Libres Públicos, configura una serie de áreas que se han denominado "UNIDADES FUNCIONALES". El Plan Parcial prevé también, para la 1ª Fase la red viaria interior de las Unidades Funcionales. Las características definitivas de esta red viaria interior se establecerá por los Estudios de Detalle. Las Unidades Funcionales se desarrollarán mediante Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización Interior y Proyectos de Parcelación, previos a los Proyectos de Edificación.

(redacción suprimida según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)

5.3.5 Condiciones para los estudios de detalle.

1. Se formulará, al menos, un Estudio de Detalle por cada Unidad Funcional. Los Estudios de Detalle se formularán con la finalidad de:
 - a) Adaptar, o reajustar en su caso, las alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan Parcial.
 - b) Ordenar los volúmenes de edificación.
 - c) Establecer el trazado y características definitivas de la red viaria propia de cada Unidad Funcional, así como su conexión con la Red Viaria Fundamental.
 - d) Reservar el suelo necesario para la dotación de Preescolar y Guarderías, en una proporción mínima de 2 m² por vivienda.
2. A estos fines, los Estudios de Detalle determinarán:
 - 1) El trazado y nivelaciones de las vías o espacios urbanos interiores, de acuerdo con las condiciones siguientes:
 - a) Anchura mínima entre fachadas, en vías paralelas a líneas de edificación: 9 metros.
 - b) Anchura mínima entre edificios, en vías normales a líneas de edificación: 6 metros.
 - c) Anchura mínima de vías exclusivamente peatonales: 3 metros.
 - d) Anchura mínima de vías rodadas o mixtas rodadas-peatonales: 7 metros.
 - e) Las distintas Unidades Funcionales estarán diseñadas en forma tal que sus redes viarias formen una unidad coherente. A tal fin, y previamente a la aprobación de cada unidad, el Ayuntamiento comprobará:
 - Que su red interior de comunicaciones forma un todo coherente con las de las Unidades ya aprobadas.
 - Que su red interior podrá verosimilmente cumplir los criterios antedichos con respecto a las unidades aún no aprobadas.
 - 2) Los distintos tipos edificatorios, de acuerdo con los que se permiten en las Ordenanzas específicas de la zona así como su distribución dentro de la Unidad y la ordenación de volúmenes, fijando los límites de variación.
 - 3) Los aprovechamientos adjudicados a los distintos tipos edificatorios, de manera que se cumplan los máximos establecidos en las Ordenanzas Específicas de la zona, así como justificación de este cumplimiento.
3. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:
 1. Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.



2. Estudio justificativo del cumplimiento de los aprovechamientos máximos autorizados en las Ordenanzas Específicas de la zona.
3. Planos a escala mínima 1/500 con curvas de nivel con equidistancia mínima de 1 metro, que expresen las determinaciones a que se alude en 5.3.5.2., así como planos de trazado de las redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes, Alcantarillado, Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público y otras que se pudieren implantar.
4. Las viviendas programadas serán mayoritariamente del tipo unifamiliar, con un máximo en número del 10% de edificación multifamiliar entre alineaciones y un mínimo del 5% de edificación unifamiliar aislada o pareada.

El porcentaje de edificación entre alineaciones en cada unidad funcional podrá ser hasta el 25%, siempre que no se sobrepase el 10% para el conjunto de las unidades aprobadas hasta ese momento. En todo caso el límite de edificabilidad de 51 viviendas por Ha. residencial se aplicará para todas las unidades funcionales, excepto en el caso de que varias de ellas sean objeto de un estudio conjunto que distribuya, con un diseño adecuado, densidades diferentes pero con un promedio que no rebase las 51 viviendas /Ha.

En la Unidad Funcional 14, y sólo para esta Unidad Funcional, se modifica el límite de viviendas multifamiliares entre alineaciones, que permita como resultado 141 viviendas en hilera y 80 viviendas multifamiliares en altura y entre alineaciones. A los efectos de mantener íntegramente el volumen edificable y el régimen de usos, el edificio Alerces tendrá uso comercial en planta baja cuyo aprovechamiento se deducirá del volumen asignado a la hilera 14M03 en el correspondiente Estudio de Detalle. **(Redacción aprobada según acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de fecha 30 de Marzo de 2000, en exp. CUOTA 289/2000 de la Modificación número IV del Plan Parcial de la Fresneda).**

La Unidad Funcional 7 estará exenta de la limitación que establece un porcentaje máximo del 25% para la "edificación entre alineaciones" a construir en cada uno de los anillos, manteniéndose el resto de las limitaciones indicadas en los párrafos anteriores. **(redacción aprobada según acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 23 de Septiembre de 2002 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1594/2001)**

5. PARTICULARIDAD DEL DESARROLLO POR UNIDADES FUNCIONALES.
Como ya se ha determinado en el 5.3.2 el Plan Parcial se gestionará mediante un único Polígono de Actuación. No obstante las Unidades Funcionales, desde el punto de vista conceptual, deben ser interpretadas como polígonos de actuación, lo que comportará, en aras a lo que determina el art. 150.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), el desarrollo homogéneo de la ejecución de tales Unidades y los Sistemas y Equipamientos externos a las mismas, no sólo como resultado final de la Fase y Etapas que se aprueban, sino a lo largo de todo el proceso.
(Redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2º Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90.)

5.3.6 Condiciones para los proyectos de parcelación.

Se podrán formular Proyectos de Parcelación, posterior o simultáneamente a los Estudios de Detalle, respetando las limitaciones impuestas a la parcelación en las Ordenanzas Generales para la edificación.

(Redacción suprimida según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2º Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90).

5.3.7 Condiciones para los proyectos de urbanización.



1. Se formulará Proyecto o Proyectos de Urbanización para las obras de ejecución del presente Plan Parcial (Explanación, Pavimentación, Suministro de Agua, Riego e Hidrantes, contra incendios, Alcantarillado, Energía eléctrica y Alumbrado público y otros Servicios Urbanos **(redacción añadida según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)**).
2. Se redactarán Proyectos de Urbanización para la ejecución de las vías y servicios interiores de las Unidades Funcionales.
3. El Ayuntamiento podrá exigir Proyecto de Parcelación previo o simultáneo al de Urbanización, para que sea posible la ejecución de los ramales de acometida hasta la alineación de las parcelas. En caso de existir parcelación definitiva, los Proyectos de Urbanización deberán prever los ramales de acometida de los distintos servicios hasta las alineaciones de las parcelas, dotando de un ramal a cada dos parcelas.
4. Se tendrá en cuenta, en la formulación de los Proyectos de Urbanización, las Ordenanzas específicas de la RED VIARIA (5.7.10) y SERVICIOS URBANOS (Cap. 5.8).
5. RED VIARIA
 1. Las características de trazado, perfiles y secciones tipo de la red viaria fundamental son las definidas en los planos 5, 13 y 14 de Red Viaria, y sólo podrán sufrir las variaciones necesarias para su precisa adaptación a la realidad del terreno.
 2. Las características de las vías interiores de las Unidades Funcionales serán las determinadas en los Estudios de Detalle.
 3. El trazado de la red peatonal representada en el plano nº 5 es indicativo en el interior de las unidades funcionales. Deberá concretarse en los Estudios de Detalle de cada Unidad Funcional, teniendo como esquema el representado en dicho plano. Las que discurren por los espacios libres públicos se integrarán en la red de sendas propias de dichos espacios, que se concretará en el Proyecto de Urbanización específico.
6. SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.
 1. El esquema de la red se representa en el plano nº 9, al cual deberá ajustarse, salvo causa justificada, el Proyecto de Urbanización.
 2. Como datos base de cálculo se podrán utilizar los adoptados para el predimensionado y que figuran en la Memoria de este Plan Parcial.
7. SERVICIO DE ALCANTARILLADO.
 1. En el plano nº 10 se representa el esquema de la red, al cual deberá ajustarse, salvo justificación técnica, el Proyecto de Urbanización.
 2. Como datos de base de cálculo se podrán utilizar los adoptados para el predimensionado y que figuran en la Memoria de este Plan Parcial.
8. SERVICIO DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
 1. En el plano nº 11 de Esquema de la Red de Energía Eléctrica se presenta el esquema de este servicio, al cual deberán ajustarse, salvo causa justificada, los Proyectos de Urbanización que se redacten para la ejecución del presente Plan.
 2. La red será subterránea, tanto la de Alta como la de Baja tensión. Los transformadores se situarán también en construcciones subterráneas. No obstante lo anterior, y dados los problemas que se pueden producir en estas construcciones, se podrá permitir su situación sobre el terreno, con modelo aprobado previamente por el Ayuntamiento. También podrán integrarse en las edificaciones, previo acuerdo con los



particulares.

3. Se observará, en los Proyectos de Urbanización, la Normativa vigente para las instalaciones urbanas, así como las específicas de las Compañías Suministradoras.

9. SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO.

1. En el plano nº 12 de Esquema de la Red de Alumbrado Público se presenta el esquema de este Servicio, al cual deberán ajustarse, salvo causa justificada, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan.
2. La red será subterránea.
3. Los valores mínimos del nivel de iluminación y del factor de uniformidad serán los siguientes:

▪ Eje principal de accesos	15 lux y 0,30
▪ Red viaria rodada fundamental	12 lux y 0,25
▪ Vías rodadas interiores	10 lux y 0,20
▪ Pistas de bicicletas	8 lux y 0,20
▪ Vías peatonales	8 lux y 0,20
4. Para la red viaria fundamental se podrán proyectar báculos. Para las vías interiores de las unidades se aconsejan, como norma general, farolas de cubierta opaca y altura inferior a 4 metros.

10. JARDINERÍA.

Para el acondicionamiento del Sistema de Espacios Libres Públicos (parques y jardines, áreas de juegos de niños, así como los complementos para las áreas peatonales, jardinería, bancos, etc.) se realizarán los oportunos Proyectos de Urbanización.

5.4-CLASIFICACIÓN GENERAL DE USOS.

A los efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

5.4.1 Uso RF – Residencial Familiar.

RF.1 Multifamiliar: Viviendas en distintas plantas de un edificio común.

RF.2 Unifamiliar: Viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas. Una vivienda en cada parcela.

5.4.2 Uso PS – Prestación de servicios.

1. Se establecen las siguientes categorías:
 - PS.1. Sin molestias para la vivienda: Instalaciones, laboratorios, talleres o almacenes de carácter individual o familiar, con superficie ocupada inferior a 100 m², sin emanaciones ni peligros especiales, con potencia instalada inferior a 10 KVA y nivel sonoro inferior a 25 decibelios medidos en el exterior de los paramentos y techos. Garajes para uso de las viviendas del edificio.
 - PS.2. compatibles con la vivienda: Talleres, almacenes y pequeñas industrias que producen molestias tolerables, con superficie ocupada inferior a 400 m², sin emisión de gases, polvo, olores, vibraciones ni peligros especiales. Garajes hasta 10 coches. Nivel sonoro inferior a 25 decibelios, medidas como en PS.1.



- PS.3. Incómodos admitidos contiguos a la vivienda: Instalaciones que presenten cierto grado de incomodidad, excluidas las nocivas y peligrosas. Garajes de más de 10 coches.
2. Se definen las siguientes situaciones:
- situación 1º). En edificios residenciales, en plantas de sótano o baja.
- situación 2º). En plantas elevadas de edificios residenciales.
- situación 3º). En edificios de uso no residencial.

5.4.3 Usos – Servicios.

Se establece la siguiente clasificación de servicios, tanto en edificación pública como privada:

- S. AD. Administrativos:
1. Municipales, regionales o estatales.
 2. Sindicales.
 3. Corporativos de derecho público.
 4. Asociaciones de vecinos.
- S. RL. Religiosos:
1. Centros parroquiales. Templos y capillas.
 2. Otros edificios religiosos.
- S. CU. Culturales:
1. Centros para Congresos, Asambleas, Conferencias, etc.
 2. Museos y Salas de Exposiciones.
 3. Auditorios
 4. Bibliotecas.
- S. DC. Docentes:
1. Centros Universitarios.
 2. Centros de Enseñanza Profesional y Laboral.
 3. Centros de Bachillerato Unif. Polivalente.
 4. Centros de Enseñanza General Básica.
 5. Centros Preescolares y Guarderías.
- S. CT. Comunicaciones y Transportes:
1. Estafetas de Correos.
 2. Centrales telefónicas y telegráficas.
 3. Radio y Televisión.
- S. SA. Sanitarios:
1. Dispensarios
 2. Clínicas
 3. Casas de Socorro.
- S. AS. Asistenciales:
1. Guarderías infantiles.
 2. Centros de Asistencia Social.
 3. Centros para pensionistas y ancianos
- S. DP. Deportivos:
1. Instalaciones de deporte para aficionados.
 2. Clubes deportivos, incluidos edificios sociales.
- S. SE. Recreativos:
1. Teatros y cines.
 2. Salas de fiesta y de baile.
 3. Salas de juego.
 4. Casinos.
- S. OF. Oficinas:
1. Oficinas profesionales.
 2. Oficinas de sociedades privadas.
- S. CO. Comerciales: Compraventa de mercancías, predominando sobre el almacenaje:
1. Instalación comercial de menos de 50 m².
 2. Instalación de más de 50 y menos de 400 m² de superficie.
 3. Instalación con superficie entre 400 y 1.600 m².
 4. Instalación de más de 1.600 m².
- S. HS. Hostelería: Restaurantes, bares, cafés, cafeterías:
1. Instalación con menos de 200 m² de superficie.



S. HT. Hoteles:	<p>2. Instalación con más de 200 m2 de superficie. Hoteles, Hoteles Residencia, Hostales, Pensiones, Casas de Huéspedes, Fondas, Aparthoteles:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Establecimiento con menos de 8 habitaciones. 2. Establecimiento de 8 a 16 habitaciones. 3. Establecimiento de más de 16 habitaciones.
S. RC. Residencias Colectivas:	<p>Con habitaciones individuales y servicios colectivos: Residencias, Asilos, etc.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Establecimiento hasta 16 habitaciones. 2. Establecimiento de 16 a 32 habitaciones. 3. Establecimiento de más de 32 habitaciones.
S. VA. Varios:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Parque de bomberos. 2. Policía y Guardia Civil 3. Servicios de limpieza. 4. Otros similares.

5.5 – CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN.

A los efectos de estas Ordenanzas, la edificación permitida se clasifica en los siguientes tipos:

5.5.1 Edificación entre alineaciones, sin espacio libre afecto.

En este tipo, la edificación permitida se levanta entre las alineaciones determinadas en el Plan Parcial o Estudio de Detalle, ocupando toda la parcela.

No precisa ni dispone de espacio libre afecto. No se consideran espacio libre afecto los patios de luces y retranqueos de fachada.

5.5.2 Edificación con espacio libre afecto, aislada.

En este tipo, la edificación se separa de los linderos y, cuando así se prescribe en estas Ordenanzas, de la alineación. El espacio libre de la parcela queda afecto a la edificación en la medida necesaria para cubrir su aprovechamiento según las Ordenanzas Específicas de la zona.

5.5.3 Edificación con espacio libre afecto, pareada.

Este tipo se corresponde con el anterior 5.5.2, adosándose las edificaciones de dos parcelas colindantes al lindero común, previo acuerdo entre los propietarios.

5.5.4 Edificación con espacio libre afecto, en hilera.

En este tipo, la edificación se separa del lindero posterior de la parcela y, cuando así se prescribe en las Ordenanzas Específicas de la zona, de la alineación. La edificación ocupa todo el ancho de la parcela entre linderos laterales, salvo en los extremos de la hilera, en que puede separarse del lindero.



Como en los dos casos anteriores, 5.5.2 y 5.5.3, el espacio libre de la parcela queda afecto a la edificación, en la medida en que esté absorbido por el cómputo de la edificabilidad.

5.6 – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones que determinan estas Ordenanzas constituyen derechos y obligaciones para los propietarios del suelo. En los casos en que se prescribe autorización o aprobación previa del Ayuntamiento para una condición especial, el derecho o la obligación aparece con el acuerdo municipal de aprobación, una vez firme en Derecho.

5.6.1 Condiciones para la edificación junto a las vías de comunicación exteriores al polígono.

Regirán las establecidas en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos.

5.6.2 Condiciones de urbanización.

1. Para poder obtener la licencia municipal para edificar, es preciso que la parcela tenga la calificación de solar, por disponer de todos los servicios urbanísticos y accesos pavimentados. Si sólo se dispone de encintado de aceras, con la calzada pavimentada, la pavimentación de la acera será a cargo del propietario, en un frente igual al de su parcela.
2. Se permite construir sin urbanización, siempre que se asegure la ejecución simultánea de urbanización y edificación (artº. 119.4 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

5.6.3 Condiciones de parcelación.

1. PARCELA: Se entiende por parcela el lote de terreno susceptible de ser edificado, delimitado como tal en un Proyecto de Parcelación o, en ausencia de éste, resultante de Proyectos de Compensación o de Reparcelación.
2. En las Ordenanzas Específicas de cada zona se establecen las parcelas mínimas edificables. No se permite edificar en aquellas que no cumplan las condiciones mínimas establecidas.

5.6.4 Condiciones de uso y de tipología.

Sólo se permiten, para cada tipo de suelo, los usos y tipos determinados en las Ordenanzas Específicas de la zona en que se encuentre incluido. Se permiten, previa aprobación por el Ayuntamiento, usos afines a los autorizados y que no se hayan relacionado expresamente.

5.6.5 Alineaciones y líneas de fachada.

1. ALINEACIONES.

Se entiende por alineación, a efectos de estas Ordenanzas, la línea límite entre las vías públicas o los espacios libres de dominio y uso público y el suelo de otros usos.

2. LINEAS DE FACHADA

Se entiende por línea de fachada, a efectos de estas Ordenanzas, a la línea resultante del retiro de las alineaciones, señalada en las Ordenanzas específicas de cada zona.

Los edificios y construcciones se ajustarán a las alineaciones o líneas de fachada y retiros que se prescriban en los Planos y Ordenanzas del presente Plan, o en las que determinen los Estudios de Detalle que las completen o reajusten.



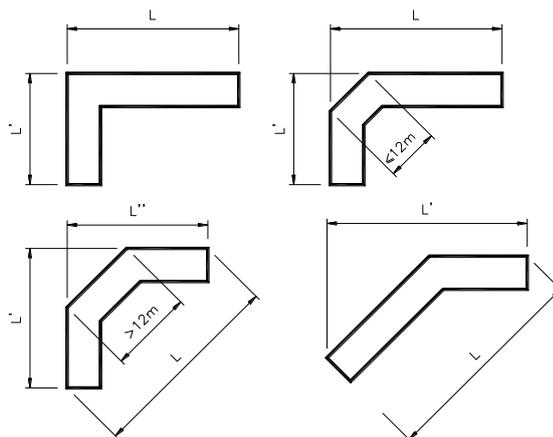
5.6.6 Rasantes

1. Se entiende por rasante de una alineación la intersección de la superficie del pavimento de la vía con la superficie reglada de generatrices verticales, que tenga como directriz la propia alineación.
2. Se entiende por rasante de un edificio la intersección de sus planos de fachada con la superficie reglada definida por las rasantes de las alineaciones de su parcela, como directrices, y la familia de rectas contenidas en planos paralelos a la línea de máxima pendiente dominante, como generatrices.

5.6.7 Aprovechamientos.

1. Los aprovechamientos que se determinan para cada calificación o zona se entienden referidos a la totalidad del suelo así calificado.
2. Los aprovechamientos que se determinan para cada tipo de edificación se entienden referidos a la parcela edificable resultante de los Estudios de Detalle y Proyectos de Parcelación o, en su defecto, de los Proyectos de Compensación.
3. La suma de los aprovechamientos resultantes para las parcelas de una Unidad Funcional no podrá sobrepasar al resultante de aplicar la edificabilidad de la zona a la superficie global de dicha Unidad Funcional, salvo que se cumpla lo determinado en el apartado 5.6.7.4. de estas Ordenanzas.
4. Cuando en la ejecución de las distintas unidades funcionales, resultare un aprovechamiento total en volumen inferior al permitido para una unidad funcional, la diferencia o resto se podrá transferir a otras unidades funcionales siempre que dicha edificabilidad a transferir no supere al 20% del total permitido para la primera unidad funcional. **(25 % de porcentaje para la Unidad Funcional receptora, según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)**
5. Las superficies se medirán en proyección horizontal.
6. Ocupación Superficial.
Es el porcentaje de ocupación de suelo de los edificios y construcciones permitidos con respecto al total de la parcela edificable, medido en proyección horizontal. Como suelo ocupado se entiende la superficie cubierta en planta baja.
7. Separaciones.
Por separación de la alineación se entiende la distancia entre alineación y la línea de fachada del edificio.
Por separación de linderos se entiende la distancia entre el lindero y el elemento más cercano del edificio.
Ambas separaciones se medirán sobre una perpendicular a la alineación o al lindero.
8. Edificabilidad.
La edificabilidad de una parcela en m³ se hallará multiplicando el coeficiente de edificabilidad permitido, expresado en m³ edificables por cada m² de superficie de la parcela, por el total de la superficie en horizontal de la parcela, en m².
9. Longitud.
Se entiende por longitud de un edificio o de una agrupación de edificios, a la mayor de sus proyecciones ortogonales sobre paralelas a sus distintas líneas de fachada (No se consideran líneas de fachada los chaflanes no mayores de 12 metros).

En los 4 casos, longitud = L (L>L'>L'')



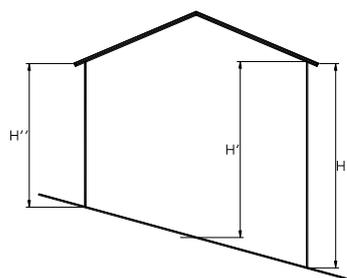
10 Altura de la edificación.

A efectos de las presentes Ordenanzas, se definen los siguientes conceptos:

1. Altura en metros:

Es la longitud, medida en vertical, entre la intersección del terreno con una fachada y el punto más bajo de la intersección del alero con la misma fachada (o la coronación de muros en caso de cubierta plana). Se medirá la altura en el punto que resulte de mayor magnitud.

En casos dudosos, deberá entenderse como terreno la rasante del edificio, según se define en el apartado 5.6.6.2 de estas Ordenanzas.



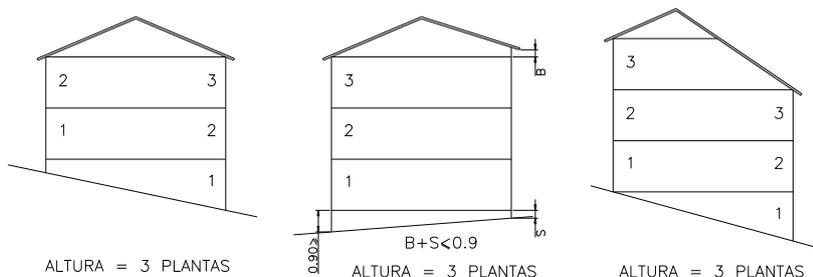
$$H > H' > H''$$

ALTURA = H

2. Altura en plantas:

Es el número de plantas del edificio situadas por encima del terreno.

La planta bajo cubierta sólo se computará como planta en casos en que así se determine en las Ordenanzas Específicas de la zona. Computarán en todo caso como planta los semisótanos y bajo cubiertas, cuando la altura que sobresalgan del terreno (los primeros) o del peralte (de los segundos) superen los 0,90 metros; o cuando, sin superarlos individualmente, la suma de la altura sobresaliente más el peralte exceda de dichos 0,90 metros.



3. Sobre la altura máxima autorizada en cada caso, sólo podrán aparecer los siguientes elementos.



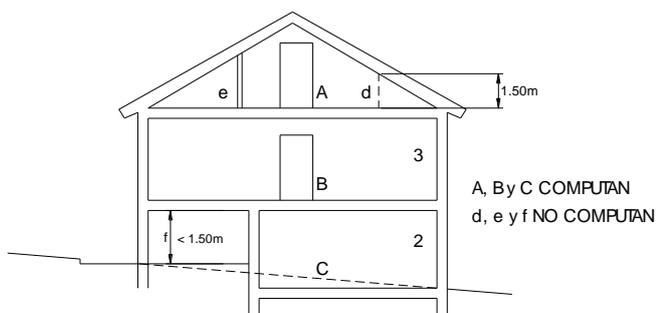
- Faldones de cubierta, buhardillas, claraboyas y lucernarios.
- Casetones de ascensores y escaleras, sin exceder de una planta y 3,60 metros de altura.
- Chimeneas de humos y ventilación, antenas y demás elementos de las instalaciones que lo precisen.

11 Volumen.

1. A los efectos del cumplimiento del volumen máximo autorizado sobre las parcelas, se contabilizará el "volumen utilizable" total.

2. Como "volumen utilizable" se entenderá el construido por encima del terreno de los locales que dispongan de todos los elementos y condiciones siguientes:

- a) Acceso
- b) Suelo portante
- c) Techo
- d) Cerramiento en las 2/3 partes o en más de su perímetro.
- e) Altura libre igual o superior a 1,50 m.



Si falta alguna de estas condiciones a-b-c-e se considera no utilizable y no computa. Si falta sólo la condición d), se computará la mitad del volumen.

3. Los volúmenes "no utilizables" no podrán transformarse en "utilizables" si se ha agotado el volumen edificable.

12 Buhardillas.

Cuando se permita el aprovechamiento bajo cubierta, se autorizarán buhardillas en las siguientes condiciones:

1. Que no sobrepasen la línea de cumbre del tejado.
2. Que sus frentes no sobrepasen:
 - 1/3 del frente de la fachada correspondiente, si se separan más de 1,5 m. de la línea de fachada.
 - 1/6 del frente total de la fachada si se sitúan a paño con la fachada o a menos de 1,5 m. de ella.

5.6.8 Cierres de parcela

Cuando por las Ordenanzas Específicas de las distintas zonas se permitan los cierres de parcela, éstos se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Altura máxima de la obra de fábrica: 0,90 metros, salvo pies derechos y pilastras.



2. Hasta 1,80 metros de altura se permiten cierres de celosía de madera o metálica, prohibiéndose los de otros materiales.
3. Se permiten cierres vegetales que no sobrepasen la altura de 2.50 m sobre el nivel del terreno del cierre que sea más bajo.
4. Cuando en la obra de fábrica se empleen materiales no específicos para cara vista (ladrillo hueco, bloque de cemento, hormigón en masa sin cara vista preparada adecuadamente, etc.), deberá ser revocada o revestida, aconsejándose revocos a la tirolesa.
5. Se prohíben los aplacados continuos con piezas esmaltadas.

5.6.9 Condiciones higiénico-sanitarias.

Regirán las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente del departamento respectivo.

5.6.10 Condiciones estéticas.

- 1 En cumplimiento de lo establecido en el art. 73 de la Ley del Suelo, las construcciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en que se sitúan y respetarán su entorno, integrándose en él.
A tal efecto, el Ayuntamiento podrá denegar, motivadamente, la licencia de obras a aquellos proyectos que supusieren discordancia o inadaptación a dicho ambiente, debiendo indicar las correcciones necesarias del Proyecto.
- 2 La adaptación al ambiente y el respeto e integración en el entorno, se basarán en las siguientes consideraciones:
 - a) Respeto y adaptación a las tipologías de las edificaciones características del entorno.
 - b) Respeto y adaptación a las características del medio natural.
 - c) Las consideraciones anteriores no presuponen la adopción de ningún estilo arquitectónico determinado, ni de elementos compositivos prefijados; pero sí deben conducir a que la concepción y organización del edificio, su forma, y la composición, textura y color de fachadas y tejados, den como resultado ese respeto e integración en el medio natural o en la propia escena urbana.
 - d) La búsqueda de singularidades o monumentalidades se reservará para los edificios que deban ser característicos, singulares o monumentales, y que constituirán hitos en la configuración del paisaje urbano.

5.6.11. Condiciones generales para los garajes.

1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda regular o estancia transitoria de vehículos de motor mecánico.
2. Accesos.
 - a) Todos los garajes con rampas con capacidad para más de 3 coches (**redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90**), y con acceso directo desde vía pública, dispondrán de un área de parada o meseta horizontal, con pendiente inferior al 2%, contigua a la alineación, con las siguientes dimensiones mínimas:
 - Longitud: 4 metros.



- Anchura: 2,50 metros para garajes con capacidad igual o inferior a cuatro coches.
3,00 metros para garajes con capacidad superior a cuatro coches.
- b) Las rampas de acceso a garajes con capacidad superior a cuatro coches no sobrepasarán las siguientes pendientes (medidas en eje):
 - Tramos rectos: 16%
 - Tramos con giro: 12%

La anchura libre mínima de estas rampas será de tres metros.

3. Seguridad.

- Se garantizará la correcta ventilación de cualquier garaje, mediante huecos exteriores o chimeneas de ventilación natural o forzada.
- Se cumplirá la legislación vigente referente a instalaciones eléctricas y protección contra incendios, o cualquiera otra aplicable a cada garaje en concreto.

5.6.12 Plazas de aparcamiento.

El Ayuntamiento de Siero podrá exigir la provisión, dentro de los límites de cada zona, de las plazas de aparcamiento prescritas como garantizables en las Ordenanzas Específicas de cada zona.

Si no se especifica otra cosa, las plazas podrán ser de superficie o en garajes, indistintamente, y podrán situarse, bien sobre la red viaria interior, bien en el interior de cada parcela.

5.6.13 Acceso aparcamientos.

El acceso a los aparcamientos y a los garajes a que se alude en 5.6.12, y cuya capacidad sea inferior a 12 plazas, se efectuará desde la red viaria interior de cada zona o unidad funcional.

5.7 – ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE LAS ZONAS.

El suelo ordenado por el presente Plan Parcial se califica según las siguientes zonas o áreas de calificación, representadas en el plano nº 6 de zonificación.

1. ÁREA RESIDENCIAL.
2. ÁREA COMERCIAL Y DE OFICINAS.
3. ÁREA DE CLUBES.
4. CENTROS DOCENTES.
5. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.
6. EQUIPAMIENTO SOCIAL.
7. PARQUES DEPORTIVOS: PÚBLICOS
PRIVADOS.
8. ÁREAS AFECTAS A LAS REDES DE SERVICIOS.
9. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:



PARQUES Y JARDINES.

AREAS DEPORTIVAS.

AREAS DE RECREO Y EXPANSIÓN.

10. RED VIARIA

11. ÁREAS AFECTAS A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

5.7.1 Área residencial.

Es la así calificada en el plano de zonificación. Es el área predominante en la Ordenación propuesta, en cuanto a usos y aprovechamiento privados. Su uso predominante es el residencial, si bien se admiten otros usos compatibles con el fin de conseguir una cierta flexibilidad en la coexistencia de usos y actividades.

1. USOS.

a) Se permiten los siguientes, de acuerdo con el Capítulo 5.4:

RF.1	Residencial multifamiliar.
RF.2	Residencial unifamiliar.
PS.1	Prestación de servicios sin molestias para la vivienda. En situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
PS.2	Compatibles con la vivienda en situación 3ª.
PS.3	Incómodos (únicamente garajes) en situac. 1ª y 3ª.
S.AD.	Servicios Administrativos: 1, 2, 3 y 4.
S.RL.	Servicios religiosos: 1 y 2.
S.CU.	Servicios culturales: 1, 2, 3 y 4.
S.DC.	Servicios docentes: 1, 2, 3, 4 y 5.
S.CT.	Comunicaciones: 1 y 2.
S.SA.	Servicios sanitarios: 1, 2 y 3.
S.AS.	Servicios asistenciales: 1, 2 y 3.
S.RE.	Recreativos 1. Teatros y cines de pequeñas dimensiones formando parte de edificaciones en altura y simultaneando el uso Recreativo con otros usos compatibles (RF.1, S.AD, S.CO, etc.) del área residencial dentro del edificio. En el caso de adoptar la solución de un edificio exento y con uso exclusivo Recreativo 1, sólo podrá situarse en la Unidad Funcional 11 con una dotación de plazas de aparcamiento suficiente (que deberá ser razonada) y una distancia mínima a edificación residencial de 100 m. de las paredes de cerramiento del edificio. Servicios recreativos 1 y 4, para las Unidades Funcionales 12 y 13 (1ª fase y 6,7 y 11 (2ª Fase).
S.OF.	Oficinas: 1 y 2.
S.CO.	Servicios comerciales: 1, 2, 3 y 4 (un centro en cada una de las Unidades Funcionales 12 y 13, con accesos desde el viario fundamental y el perimetral del Plan Parcial, y otro centro en el Unidad Funcional 7, con acceso desde el viario fundamental del Plan Parcial) en plantas bajas.



S.HS.	Hostelería: 1 y 2.
S.HT.	Hoteles: 1, 2 y 3.
S.RC.	Residencias colectivas: 1, 2 y 3.

(Redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)

(Redacción aprobada según acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de fecha 30 de Marzo de 2000, en exp. CUOTA 289/2000 de la Modificación número IV del Plan Parcial de la Fresneda)

- b) Para usos distintos al Residencial Familiar no se podrá sobrepasar el 40 % del volumen total edificable de cada Unidad Funcional, Excepto en las Unidades Funcionales 12 y 13 (Redacción aprobada según acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de fecha 30 de Marzo de 2000, en exp. CUOTA 289/2000 de la Modificación número IV del Plan Parcial de la Fresneda)- No obstante lo anterior, en las Unidades Funcionales 6, 7 y 11 se podrá sobrepasar la antes mencionada limitación pero alcanzando como máximo el 40% del volumen edificable de las Unidades Funcionales con Estudio de Detalle aprobado hasta la fecha, minorado en el volumen edificable que en dichas Unidades funcionales hubiera sido dedicado a usos distintos del Residencial Familiar.- Se trata, en definitiva, de poder "acumular" en las Unidades Funcionales 6, 7 y 11 el "derecho" a usos distintos al Residencial Familiar, pero siempre con el límite del 40% del volumen global edificable del conjunto de Unidades Funcionales con Estudio de Detalle aprobado. **(Redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)**
- c) En la Unidad Funcional nº 15 no regirá la limitación del 40% del apartado anterior, pudiéndose alcanzar con otros usos el 100% del volumen permitido.

Entre los usos permitidos en dicha Unidad Funcional 15 se incluyen, además de los enunciados en el apartado 5.7.1.1.a. los siguientes, que denominaremos suplementarios.

- PS.2 en situación 3ª únicamente.
- PS.3 en situación 3ª únicamente.
- S.CT.3 radio televisión.
- S.RE servicios recreativos en sus cuatro modalidades.
- S.CO-3 y 4 servicios comerciales de más de 400 m2 únicamente en edificios de uso no residencial.
- S.VA. servicios varios.

En el Estudio de Detalle que desarrolle la Unidad Funcional 15 se establecerán las medidas urbanísticas que garanticen la conveniente separación física (espacial, visual, auditiva) entre el uso residencial y los usos denominados suplementarios, y en su caso, entre el uso residencial y el uso de Equipamiento Comercial (esta condición no se extiende a la viviendas de vigilantes de otros usos).

(Redacción aprobada por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en reunión celebrada el 31 de Octubre de 1990 y de acuerdo con el dictamen emitido por el Consejo de Estado. Exp. CUOTA 847/90 sobre modificación III del Plan Parcial del Polígono de la Fresneda)

2. TIPOS



Se autorizan los tipos de edificación 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 y 5.5.4, según se definen en el Capítulo 5.5.

3. DESTINO

Privado, con uso privado o público.

4. PARCELACIÓN

Se establecen las siguientes magnitudes mínimas para las parcelas:

<u>Frente a vía</u>	<u>Tipo</u>	<u>Superficie</u>
4.1. Entre alineaciones *	150 m2	8 m.
4.2. Aislada	500 m2	10 m.
4.3. Pareada	400 m2	10 m.
4.4. En hilera.	125 m2	5 m

* Si el uso es unifamiliar, y no multifamiliar, la parcela mínima será de 40 m2, y el frente mínimo, de 5 m.

(Redacción suprimida según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)

5. LÍNEAS DE FACHADA

Se establecen las siguientes separaciones mínimas de alineación y de linderos (RF: Red viaria fundamental, RI: Red interior de las unidades funcionales).

Tipo Alineación:	RF.	R I.	Linderos
5.1. Entre alineaciones	0 m	0 m	0 m
5.2. Aislada	3 m	0 m	3 m
5.3. Pareada	3 m	0 m	3 m*
5.4 En hilera	3 m	0 m	3 m*

*: de los linderos a que no se adose.

6. APROVECHAMIENTOS

a) Edificabilidad de zona.

El volumen global edificable (en metros cúbicos) sobre el suelo calificado como residencial se obtendrá multiplicando su superficie, en metros cuadrados, por el coeficiente de edificabilidad de 2,25 m3/m2 (dos coma veinticinco metros cúbicos por metro cuadrado).

El volumen total resultante de la ordenación de volúmenes según los distintos tipos edificatorios, establecida en los Estudios de Detalle y Parcelaciones, no podrá ser superior al volumen global edificable sobre el suelo residencial de la unidad **(Redacción suprimida según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)**, no podrá superar al resultante de aplicar la edificabilidad máxima de 2,25 m3/m2 a la superficie total de las Unidades aprobadas hasta la fecha. Podrán atribuirse edificabilidades máximas superiores a 2,25 m3/m2 a una o varias unidades siempre que se cumpla la limitación anterior (de no superar el máximo autorizable en las unidades ya aprobadas) o que se redacten varios Estudios de Detalle simultáneamente, cumpliendo la limitación de 2,25 m3/m2 en su conjunto. **(Redacción añadida según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)**,



b) Aprovechamientos de los distintos tipos edificatorios.

	ENTRE ALIN.	AISLADA	PAREADA	HILERA
Tipo (según Cap. 5.5)	5.5.1	5.5.2	5.5.3	5.5.4
Ocupación superficial máxima %	100%	20%	25%	50%
Altura máx. en m.	12,50 m.	7 m.	7 m.	9 m.
Altura máxima (nº de plantas)	4	2	2	3
Bajo cubierta contabiliza como planta	NO	NO	NO	SI
Longitud máx. de edificios o agrupaciones	125 m.	125 m.	125 m.	125 m.

c) Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todos los tipos.

d) Vuelos:

1. Se permiten dentro de los límites de la parcela edificable.
2. Fuera de la alineación sólo se permiten balcones, corredores, y miradores y galerías que no constituyan el único cerramiento de locales del edificio. Se permiten marquesinas.
El saliente máximo desde la alineación será la menor de las dos cifras siguientes: 1,25 metros y 1/10 de la anchura de la vía entre alineaciones.

e) Cubiertas: Su pendiente máxima será de 30º sexagesimales.

7. CIERRE DE PARCELA Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

a) Se permiten cierres de parcela, con las condiciones señaladas en 5.6.8.

b) Se permiten construcciones complementarias, para garajes y casetas, con las siguientes condiciones:

- Sólo en los tipos 5.5.2, 5.5.3 y 5.5.4.
- Ocupación máxima: 5% de la parcela edificable en el tipo Aislado y Pareado y 15% en el tipo en Hilera.
- Altura máxima: 1 planta y 2,40 metros.
- Volumen: computará el exceso sobre 10 m3.
- No precisan separación de linderos, pero respetarán las líneas de fachada prescritas.
- Se permiten cierres de fábrica en los linderos (no en alineaciones), hasta una altura de 1,80 m. y en ¼ como máximo de la longitud del lindero.

c) Se permiten elementos propios de jardín, como muretes, bancos, fuentes, pérgolas, etc.

APARCAMIENTOS. Se garantizará la posibilidad de una plaza de aparcamiento de garaje, como mínimo, por cada vivienda o por cada 100 m2 de construcción de otro uso, dentro de las unidades funcionales (área residencial).

8. En la Unidad Funcional 15 en el Estudio de Detalle que la desarrolle se proyectarán las plazas de aparcamiento que demande el uso que se vaya a implantar, justificando el cálculo de su número. Este número no podrá, en cualquier caso, ser inferior al que resulte de considerar dos plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación en los usos de servicios comerciales, servicios recreativos y servicios varios; y una plaza por cada 100 m2 de edificación en los demás usos. **(redacción aprobada por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en reunión celebrada el 31 de Octubre de 1990 y de acuerdo con el dictamen emitido por el Consejo de Estado. Exp. CUOTA 847/90 sobre modificación III del Plan Parcial del Polígono de la Fresneda)**



5.7.2 Área comercial y de oficinas.

Es la así calificada en el plano de zonificación.

1. USOS.

Se permiten los siguientes, de acuerdo con el capítulo 5.4:

- RF Residencial Familiar: Únicamente para viviendas de vigilantes.
- PS Prestación de servicios: PS.1, PS.2 y PS.3 en situación 3ª únicamente.
- S Servicios: Permitidos todos.

2. TIPOS 5.5.2 Y 5.5.3.

3. DESTINO: Privado, con uso privado o público.

4. PARCELACIÓN: Parcela mínima de 1.000 m².

5. LÍNEAS DE FACHADA:

1. Separación de la alineación: mínimo 5 metros.
2. Separación de linderos: mínimo 5 metros y la mitad de la altura del edificio.

6. APROVECHAMIENTOS:

1. Edificabilidad de la zona: 4,5 m³/m².
2. Ocupación superficial máxima: 35%.
3. Altura máxima: 4 plantas y 13 metros, salvo elementos singulares que la precisen mayor, previa autorización municipal. Se permite aprovechamiento bajo cubierta, que contabilizará como planta.
4. Vuelos: Se permiten dentro de la parcela.

7. CIERRES DE PARCELA:

Se permiten en las condiciones señaladas en 5.6.8.

8. APARCAMIENTOS:

Se garantizará la posibilidad de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, dentro del área calificada.

9. TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDADES.

Se permitirá la transferencia de volumen desde los suelos calificados como "Área Comercial y de Oficinas" a los calificados como "Equipamiento Comercial".

En los transvases de edificabilidad se aplicará el coeficiente de homogeneización del Plan Parcial de la Fresneda (0,75 para suelos calificados como "Área Comercial y de Oficinas" y 1 para suelos calificados como "Equipamiento Comercial").

La capacidad máxima de recepción de edificabilidad de una parcela será el doble de lo que le otorga el Plan Parcial inicialmente (antes de producirse la transferencia de edificabilidad).

En las parcelas receptoras de la edificabilidad seguirán rigiendo el resto de ordenanzas de la edificación que les sean de aplicación.

(redacción aprobada según acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 23 de Septiembre de 2002 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1594/2001)



5.7.3 Área de clubes

Es la así calificada en el plano de zonificación.

1. USOS.

Se permiten los siguientes, de acuerdo con el Capítulo 5.4:

RF Residencial Familiar: 1 vivienda cada 4 Ha. o fracción, para el guarda.

PS Prestación de servicios: PS.1 Sin molestias para la vivienda

- S Servicios:
- S.CU Culturales.
 - S:RE Recreativos.
 - S. CO Comerciales.
 - S.HS Hostelería.

2. TIPOS: Se permiten los 5.5.2. y 5.5.3.

3. DESTINO: Privado, de uso público o privado.

4. PARCELACIÓN: Parcela mínima de 1.500 m².

5. LÍNEAS DE FACHADA:

1. Separación de la alineación: mínimo 5 metros.
2. Separación de linderos: mínimo de 3 m. y la mitad de la altura del edificio.

6. APROVECHAMIENTOS:

1. Ocupación superficial máxima: no se limita.
2. Edificabilidad de las zonas. Se establecen cuatro categorías diferenciadas de este tipo de suelo con las siguientes edificabilidades:

AC: 0,2 m³/m²

AC1: 0,211 m³/m²

AC2: 0,061 m³/m²

AC3: 0,16 m³/m²

(redacción aprobada según acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 23 de Septiembre de 2002 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1594/2001)

3. Altura máxima: 2 plantas y 7 metros, salvo elementos específicos que la precisen mayor, previa aprobación municipal.

Se permite aprovechamiento bajo cubierta, que contabilizará como planta.

4. Vuelos: Se permiten dentro de la parcela.

7. CIERRES DE PARCELA:

Se permiten en las condiciones señaladas en 5.6.8.

8. APARCAMIENTOS.

Se garantizará la posibilidad de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación,



dentro del área calificada.

5.7.4 Centros docentes:

Corresponde a las áreas así calificadas en el plano de zonificación. Forma parte de las dotaciones del sector.

1. USOS:

Se permiten los siguientes, de acuerdo con el Capítulo 5.4:

RF. Residencial Familiar: 2 viviendas por centro, para conserjes y similares.

S. Servicios: - S. SA. Sanitarios, 1 y 2.

- S. AS. Asistenciales, 1, 2 y 3.

- S. CU. Culturales, 2, 3 y 4.

- S. DC. Docentes, todos.

- S. DP. Deportivos, 1.

- S. RE., S. HS., para uso exclusivamente escolar.

(Redacción añadida aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)

2. TIPOS: Se permiten los 5.5.2 y 5.5.3.

3. DESTINO: Público, excepto guarderías, que podrá ser privado.

4. PARCELACIÓN: No se limita.

5. LÍNEAS DE FACHADA:

1. Separación de la alineación: mínimo de 3 metros.

2. Separación de linderos: mínimo de 5 metros y la mitad de la altura del edificio.

6. APROVECHAMIENTOS:

1. Ocupación superficial máxima: no se limita.

2. Edificabilidad de la zona: 1m²/m².

3. Altura máxima: 3 plantas y 12,50 metros, salvo elementos especiales que la requieran mayor, previa autorización municipal.

Se permite aprovechamiento bajo cubierta, que contabilizará como planta.

4. Vuelos: Se permiten dentro de la parcela.

7. CIERRES DE PARCELA:

Se permiten en las condiciones señaladas en 5.6.8., pudiendo alcanzar las mallas metálicas una altura de 3,60 mts. sobre el terreno.

8. APARCAMIENTOS:

Se garantizará, dentro del área así calificada, la posibilidad de las siguientes plazas mínimas de aparcamiento:



- Para el uso S.DC.1, Universitario, un mínimo de una plaza cada 100 m2 de edificación.
- Para otros usos: un mínimo de una plaza por cada 200 m2 de edificación.

5.7.5 Equipamiento comercial.

Corresponde a las áreas así calificadas en el plano de zonificación. Forma parte de las dotaciones del sector.

EC.1: EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO

Corresponde al área así calificadas en la Unidad Funcional nº 15. **(redacción aprobada según acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de fecha 9 de Noviembre de 2001 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1760/99)**

1. USOS:

Se permiten los siguientes, según el Capítulo 5.4:

RF. Residencial Familiar: Se permite únicamente una vivienda cada 2.500 m2 construidos, para el personal de vigilancia.

PS. Prestación de Servicios: PS.1 y PS.2 en situación 3ª.

- S. Servicios:
- RE. Recreativos: Todos.
 - CO. Comerciales: Todos.
 - HS. Hostelería: Todos.

2. TIPOS: Se permiten los 5.5.2, 5.5.3 y 5.5.4.

3. DESTINO: Privado, con uso público.

4. PARCELACIÓN: No se limita.

5. LÍNEAS DE FACHADA:

1. Separación de la alineación: mínima de 5 m. de la red viaria fundamental y parques públicos.
2. Separación de linderos: En caso de linderos con terrenos de otra calificación, ésta será como mínimo de 3 m. y de la mitad de la altura.

6. APROVECHAMIENTOS:

1. Ocupación superficial máxima: no se limita.
2. Edificabilidad de la zona:

Edificabilidad de la Unidad Funcional nº 15: 0,4033 m2/m2. **(redacción aprobada según acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la CUOTA de fecha 9 de Noviembre de 2001 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1760/99).**

Resto de las zonas: se establecen tres categorías diferenciadas de este tipo de suelo con las siguientes edificabilidades:

EC: 4,5 m3/m2

EC1: 2,277 m3/m2



EC2: 1 m3/m2

(redacción aprobada según acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 23 de Septiembre de 2002 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1594/2001)

3. Altura máxima: 3 plantas y 12 metros, salvo elementos singulares que la precisen mayor, previa autorización municipal.

No se permite aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite aprovechamiento bajo cubierta, que contabilizará como planta **(según redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)**

4. Vuelos: se permiten dentro de la parcela.

7. CIERRES DE PARCELA:

Se permiten, en las condiciones señaladas en 5.6.8.

8. APARCAMIENTOS:

Se prescribe, como mínimo, una dotación de dos plazas por cada 100 m2. De edificación, dentro del área calificada.

5.7.6 Equipamiento social.

Comprende a las áreas así calificadas en el plano de zonificación. Forman parte de las dotaciones del sector.

1. USOS:

Se permiten los siguientes: de acuerdo con el Capítulo 5.4:

RF. Residencial familiar: Se permite únicamente una vivienda por cada 1.500 m2 construidos, para el personal.

PS. Prestación de servicios: PS.1, en situaciones 1ª y 3ª.

- S. Servicios:
- AD. Administrativos: Todos.
 - RL. Religiosos: Todos.
 - CU. Culturales: Todos.
 - CT. Comunicaciones y transportes: Todos.
 - SA. Sanitarios: Todos.
 - AS. Asistenciales: Todos.
 - RE.1 y 3, al servicio de los demás usos permitidos.
 - OF. Oficinas ligadas a los demás usos.
 - HS. Hostelería ligada a los demás usos.
 - RC. Residencias colectivas: Todas las que respondan a una prestación social: asilos, hogares de ancianos y similares.
 - VA. Todos.

2. TIPOS: Se permiten los 5.5.2, 5.5.3 y 5.5.4.



3. DESTINO: Público.

4. PARCELACIÓN: No se limita.

5. LÍNEAS DE FACHADA:

1. No se prescribe separación de la alineación.
2. Separación de linderos: mínimo 3 metros y ½ de la altura en los linderos con los terrenos de otra clasificación.

6. APROVECHAMIENTOS:

1. Ocupación superficial máxima: no se limita.
2. Edificabilidad de la zona: 1.5 m²/m².
3. Altura máxima: 4 plantas y 13 metros, salvo elementos singulares que la precisen mayor, previa autorización municipal.
Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, que contabilizará como planta.
4. Vuelos: Sobre la alineación se permiten únicamente balcones, corredores, miradores, galerías y marquesinas, con un saliente máximo de 1,25 m. y 1/10 del ancho de la vía.

7. CIERRES DE PARCELA: Se permiten, según 5.6.8.

8. APARCAMIENTOS: Se garantizará, dentro del área calificada, la posibilidad de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

5.7.7 Parques deportivos.

Corresponden a las áreas así calificadas en el plano de zonificación. Forman parte de las dotaciones del sector.

1. USOS. Se permiten los siguientes, de acuerdo con el Capítulo 5.4:

RF. Residencial Familiar: Una vivienda de guarda por cada 2,5 Ha.

PS. Prestación de servicios: PS.1, situación 3ª.

- S. Servicios:
- CU.: 1, 2, 3 y 4 al servicio del uso DP.
 - DP.: 1 y 2.
 - RE.: 2 y 3, al servicio del uso DP.
 - HS.: 1 y 2, al servicio del uso DP.

2. TIPOS: Se permiten los 5.5.2. y 5.5.3.

3. DESTINO: * Parque deportivo público: destino público.

* Parque deportivo privado: destino privado.

4. PARCELACIÓN: No se limita.

5. LINEAS DE FACHADA: Separación mínima de 5 metros de la alineación y de los linderos.



6. APROVECHAMIENTOS:

1. Ocupación superficial máxima: no se limita.

2. Edificabilidad de la zona: 0,1 m²/m².

También se establece una nueva categoría diferenciada en este tipo de suelo, designada como D2 a la que se le asigna una edificabilidad de 1 m²/m².

(redacción aprobada según acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de fecha 23 de Septiembre de 2002 relativo a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de La Fresneda exp. CUOTA 1594/2001)

3. Altura máxima: 2 plantas y 7 metros, salvo elementos que la precisen mayor, por exigencias de su función, previa autorización municipal. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, que no contabilizará como planta.

4. Vuelos: Se permiten sobre la parcela.

7. CIERRES DE PARCELA: Se permiten según 5.6.8.

8. APARCAMIENTOS: Se garantizará, dentro del área calificada, un mínimo de una plaza por cada 400 m³ construidos.

5.7.8 Áreas afectas a las redes de servicios.

Son las así calificadas en el plano de zonificación, siendo su destino público.

Sólo se permitirán sobre ellas las construcciones necesarias para su explotación y mantenimiento, tales como depósitos, grupos hidráulicos, transformadores, cuadros de mando y maniobra, estaciones depuradoras y similares.

Dadas las características climatológicas de la Región y la experiencia negativa sobre la instalación subterránea de transformadores de tensión eléctrica, se permite su instalación en construcciones sobre el terreno, con proyecto aprobado previamente por el Ayuntamiento. Previo acuerdo con los particulares, los transformadores podrán integrarse en las edificaciones de otros usos.

5.7.9 Sistema de espacios libres públicos.

Comprende a las áreas así calificadas en el plano de zonificación, y lo integran los Parques y Jardines públicos, las Áreas Deportivas Públicas y las Áreas de Recreo y Expansión Públicas.

1. Son todas ellas áreas de destino público. No se permite sobre ellas ningún tipo de edificación o construcción, salvo las afectas a su uso, tales como:

a) PARQUES Y JARDINES: Bancos, muros, estanques, fuentes, pérgolas, quioscos, juegos de niños y similares.

b) DEPORTIVAS: Campos y pistas deportivas al aire libre, vestuarios y aseos, gradas, quioscos, botiquines y similares.

Las construcciones auxiliares no podrán superar los 9 metros de altura ni ocupar más de un 25% de la superficie del área.



- c) DE RECREO Y EXPANSIÓN: Las mismas que en el área de Parques y Jardines y, además, las necesarias para ferias, verbenas y reuniones al aire libre, como quioscos, anfiteatros abiertos, construcciones provisionales y similares.
2. Como acabado de la superficie del suelo se admite la pradera natural (en lugar de césped), con aprovechamiento forrajero, pudiendo el Ayuntamiento o la Comunidad propietaria decidir sobre el cese de este aprovechamiento en el momento en que lo estime oportuno.

5.7.10 Red viaria.

1. La red viaria fundamental del Plan figura en los planos números 5, 13 y 14 (del Plan Parcial), con su trazado, secciones, tipo y perfiles longitudinales.
2. Las características de la red viaria interior a las Unidades Funcionales se establecerán en los Estudios de Detalle, de acuerdo con lo establecido en 5.3.5.2.1.
3. La red viaria fundamental se estructura de la siguiente forma:
 - Eje de conexión en los enlaces con las carreteras de Oviedo a Gijón y de Lugones a San Miguel de la Barreda.
 - Anillos distribuidores.
 - Ramales de acceso.
4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PROYECTOS DE UR BANIZACIÓN.
 1. Si los estudios para los Proyectos lo aconsejan, podrán destinarse a aparcamientos las franjas denominadas "jardín o aparcamiento" en el plano nº 13.
 2. En las vías con aparcamiento sobre una sola margen, podrá proyectarse un trazado sinuoso de la calzada para reducir la velocidad de circulación, alternando las franjas de aparcamiento sobre una y otra margen.
 3. Los pavimentos y firmes se ajustarán, salvo justificación técnica, a las siguientes características:
 - Calzadas rodadas y aparcamientos:
 - ◆ 12 cm. de mezcla asfáltica
 - ◆ 20 cm. de base granular
 - ◆ 15 cm. de sub-base granular.
 - Calzadas de bicicletas:
 - ◆ 20 cm. de base granular.
 - ◆ Doble tratamiento superficial (riego asfáltico)
 - Aceras:
 - ◆ 10 cm. de hormigón en masa H-150, mas baldosa hidráulica.



- ◆ O bien 20 cm. de base granular y doble tratamiento superficial (riego asfáltico).
- Sendas peatonales:
 - ◆ 20 cm. de base granular y riego asfáltico.
- Bordillos:
 - ◆ Se dispondrán como separación de calzadas rodadas y aparcamientos con el resto de los elementos de la vía.

5. EJECUCIÓN.

1. El acceso al Polígono desde la Carretera de San Miguel de la Barreda se encuentra ejecutado en la actualidad. El acceso desde la antigua N-630 (hoy AS-18) se realizará en etapas posteriores, cuando las circunstancias reales de tráfico lo hagan necesario. La ejecución de este último acceso deberá seguir la tramitación establecida en el Reglamento de la Ley de Carreteras, y no la de planes urbanísticos.
2. Las obras de ejecución se adecuarán al Proyecto de Urbanización, permitiéndose obras provisionales en caso de aparecer problemas prácticos de ejecución.

5.7.11 Áreas afectas a las vías de comunicación.

Corresponden a los terrenos ocupados por taludes, obras de fábrica y enlaces de las carreteras y la autopista y del ferrocarril de RENFE.

Sobre ellas no se permiten más usos, instalaciones y construcciones que las afectas a su uso y destino, según su legislación específica.

5.8 – SERVICIOS URBANOS.

5.8.1 Servicio de abastecimiento de agua.

1. Condiciones para los Proyectos de Urbanización.
 - a) La red general de abastecimiento de agua del sector se concretará en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan que, salvo justificación técnica suficiente, deberá ajustarse al esquema previsto en el Plan.

La red interior de las unidades funcionales se concretará en el Proyecto de Urbanización de cada unidad.
 - b) En la redacción de los Proyectos de Urbanización se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en el presente Plan, y se señalarán las condiciones específicas no previstas que deben cumplimentar las tomas que se realicen a la red general o interior.
 - c) Para las obras no comprendidas en el Proyecto de Urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el apartado anterior y las que rijan en las compañías suministradoras de aguas.
2. Condiciones para las tomas y conducciones particulares.
 - a) Las tomas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización o, en su defecto, se determine por el Ayuntamiento.



- b) En las acometidas se dispondrán preceptivamente dos llaves, una en la propia toma y otra inmediatamente antes de la fachada de entrada a cada edificio.
- c) Se prohíbe la captación de aguas de procedencia distinta a la red de abastecimiento, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.
- d) Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.
- e) De las tuberías alimentadoras de las redes de las bocas de riego viario no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos de los propios previstos.
- f) Los hidrantes efectuarán su acometida directamente a la red general de abastecimiento, destinando, si procediere, una conducción para uso exclusivo de cada hidrante, pero en ningún caso común a servicios de hidrantes con cualquier otro.
- g) Los cruces de calzada que deban realizarse para dar suministro de agua a las diferentes parcelas se realizarán de tal forma que den servicio a dos parcelas, efectuándose la obra por la primera entidad que se establezca y abonándose el 50% por la que se instale posteriormente.

5.8.2 Servicio de alcantarillado.

1. Condiciones para los Proyectos de Urbanización.

- a) La red general de alcantarillado del sector se concretará en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan, Proyecto que, salvo justificación técnica suficiente, deberá ajustarse al esquema previsto en el Plan.

La red interior de las unidades funcionales se concretará en el Proyecto de Urbanización de cada unidad.

- b) En dichos Proyectos se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas del Plan y se señalarán en ellas, asimismo, aquellas condiciones específicas que deban completar la regulación de las acometidas que se realicen a la red.

2. Condiciones para las acometidas, vertidos y conducciones particulares.

- a) Se tendrán en cuenta las prescripciones que al respecto se establecerán en los proyectos de urbanización.
- b) Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, o en su defecto determine el Ayuntamiento.
- c) En los casos que la alcantarilla a la que se acometa sea tubular, el ramal principal de desagüe deberá acometer precisamente al pozo de registro.
- d) En todas aquellas conducciones procedentes de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción en la red general de saneamiento.
- e) Queda prohibida la trituración de residuos sólidos, previamente al vertido de los mismos en la alcantarilla.



- f) Aguas residuales: Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.
- La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto, absorbido en cinco días a 18°C.
- El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro, respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto del vertido.
- 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.
- Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.
- g) Para evitar el vertido de sólidos a la red, cada acometida se dotará de un pozo de bloqueo con sifón; si esta acometida corresponde a una industria hotelera o de cualquier otro tipo análogo se construirá antes de ella, en el interior de la propiedad privada, una arqueta decantadora de grasas y sólidos con rejillas de desbaste, que deberán limpiarse periódicamente.
- h) El vertido de efluentes de la estación depuradora tendrá lugar según exija el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5.8.3 Servicio de suministro de energía eléctrica.

1. La red de distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión, hasta las acometidas a cada uno de los edificios, será objeto de los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan, y será ejecutada por la Empresa suministradora.
2. Los citados proyectos de urbanización se ajustarán de modo general a los esquemas contenidos en los documentos gráficos del presente Plan.

Especialmente tendrán el carácter subterráneo todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica ubicadas sobre el sector, con independencia de la tensión, salvo las instalaciones provisionales.

5.8.4 Servicio de alumbrado público.

1. El conjunto del sistema de alumbrado público respetará el esquema contenido en el presente Plan, sin perjuicio de las modificaciones del mismo que fueren necesarias.

En todo caso se tendrá presente:

- a) Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando en la mayor medida posible "Recomendaciones internacionales de alumbrado de vías públicas", editadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, y las "Normas e instrucciones para alumbrado público urbano", publicadas por el Ministerio de la Vivienda en 1965.
- b) El alumbrado público deberá permitir circular con seguridad y comodidad a los usuarios nocturnos de las vías y espacios libres.
- c) El sistema de iluminación estará constituido, en general, por unidades luminosas sobre soportes exentos que se situarán en los laterales de las vías, según el oportuno proyecto de urbanización.



- d) En las vías públicas las luminarias serán cerradas y alojarán lámparas de vapor de sodio, de vapor de mercurio a alta presión y otros sistemas similares.
 - e) En la iluminación de parques y jardines públicos se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.
 - f) Se cuidará especialmente la iluminación de los cruces de vías.
2. Los niveles de iluminación mínimos recomendados se establecen en el apartado 5.3.7.9. de estas Ordenanzas.

5.8.5 Otros servicios públicos.

1. La instalación y funcionamiento de los demás servicios públicos que se implanten en el sector (gas natural, comunicaciones por cable, etc.) se ajustarán a las disposiciones generales de la legislación vigente que les afecte, y a las que establezca el Ayuntamiento con carácter complementario.
2. En los proyectos de urbanización que desarrollen este Plan Parcial se incluirá la previsión de elementos de paso suplementarios de conductores eléctricos o similares en puntos estratégicos por debajo de las calzadas, para su utilización por otros posibles servicios urbanos, tales como teléfono, telégrafo, etc, de forma que las obras complementarias que sean precisas para su instalación reduzcan al mínimo posible los costos derivados de cruces de calzada, arcones y aceras de las vías.
3. Las paradas de los servicios urbanos de transporte colectivo de personas se acondicionarán especialmente de forma que se eliminen al máximo posible las interferencias con el tráfico rodado en las vías de circulación.

(Redacción añadida aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)

5.9 – DISPOSICIONES FINALES.

5.9.1 Estas Ordenanzas son parte del Plan Parcial de La Fresneda, por lo que deben considerarse como desarrollo, para el sector ordenado, de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, normas que serán de aplicación para los aspectos que procedan no contemplados en las Ordenanzas. Quedan derogadas cuantas disposiciones municipales, de igual o inferior rango a las presentes Ordenanzas, se opongan a ellas o las contradigan.

5.9.2 Las presentes Ordenanzas se refieren a aspectos urbanísticos competencia del Ayuntamiento, de reglamentación del uso, destino y condiciones del suelo y la edificación, y no suponen obstáculo a las atribuciones de otros Organismos en la esfera de su competencia, ni al cumplimiento de disposiciones vigentes relativas a otras materias.

(Redacción aprobada según acuerdo plenario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de fecha 22 de Marzo de 1991 por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial 2ª Fase del Polígono de la Fresneda. Exp. CUOTA 1947/90)

Pola de Siero, Marzo 2006.

EL EQUIPO REDACTOR.

Manuel Is Maside

Jefe de servicio de gestión urbanística

Ana María Fernández Dopazo

Arquitecto Municipal.

Jefe de la sección técnica de gestión urbanística