

**ABRIL 2018**

NORMATIVA Y FICHAS

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA  
MODIFICACIÓN 8ª**

de la Revisión Adaptación del PGMO aprobado el 1.06.2006



## Indice- NORMATIVA

### 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.**
- 1.02. Marco general.**

##### Sección II - Práctica Urbanística. Desarrollo del Plan General

- 1.03. Órganos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.**
- 1.04. Desarrollo en las diferentes Clases de Suelo.**
- 1.05. Normas relativas a la ejecución urbanística.**

##### Operaciones parcelarias

- 1.08. Reparcelación.**

##### Documentos de planeamiento de desarrollo

- 1.09. Planes Parciales.**
- 1.10. Planes Especiales.**
- 1.11. Catálogos complementarios del planeamiento.**

##### Proyectos de urbanización

- 1.14. Contenido.**
- 1.15. Documentación.**
- 1.16. Condiciones y garantías.**

##### Red viaria

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

##### Red eléctrica y telefonía

- 1.27. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.**
- 1.28. Liquidación económica.**

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.**
- 1.31. Contenido del deber de conservación.**
- 1.33. Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones.**
- 1.34. Ordenes de ejecución para la conservación, trámite y acción sustitutorias.**
- 1.36. Conservación y destino provisional de los solares.**

Infracciones y procedimiento

- 1.40. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.**

Sección IV.- Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario.

- 1.42. El Catálogo. Marco normativo y ámbitos**
- 1.43. Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias.**
- 1.44. Bienes de Interés Cultural**
- 1.45. Yacimientos Arqueológicos**
- 1.46. Elementos del Patrimonio Etnográfico**
- 1.47. El Inventario Municipal**

Sección V.- Estado ruinoso de las edificaciones.  
Declaración de ruina.

- 1.60. Procedencia de la declaración.**
- 1.62. Obras de reparación.**
- 1.64. Inmuebles catalogados.**
- 1.66. Expediente contradictorio.**

Licencias urbanísticas

- 1.68. Actividades sujetas a licencia.**
- 1.69. Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo.**
- 1.70. Procedimiento para la obtención de licencias.**
- 1.72. Silencio administrativo.**
- 1.73. Excepciones a la concesión por silencio administrativo.**
- 1.76. Licencias de parcelación.**
- 1.77. Licencias de obras de edificación.**
- 1.79. Caducidad de las licencias de obras.**

- 1.81. Anulación y suspensión de licencias de obras.**
- 1.82. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.**
- 1.83. Licencias de ocupación o apertura.**

Información urbanística

- 1.85. Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.**

Divisiones urbanísticas del suelo

- 1.86. Clasificación del suelo.**
- 1.87. Calificación del Suelo.**

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

- 1.88. Situaciones fuera de ordenación.**
- 1.89. Grados de afectación.**

## TITULO II.-NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPITULO I. CONDICIONES DE RÉGIMEN Y GESTIÓN

#### ORDENANZA I - RÉGIMEN DE SUELO, EDIFICACION Y USOS

##### Sección I - Introducción

- 2.01. Modalidades.**
- 2.02. Contenido:**
- 2.06. Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento.**
- 2.08. Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.**
- 2.09. Parcelación.**

##### Sección III – Servidumbres

- 2.11. Generalidades.**

#### ORDENANZA II - GESTIÓN Y EJECUCIÓN Sección I - Principios generales

- 2.19. Definición.**

##### Sección II - Determinaciones operativas

- 2.21. Repartos de cargas.**

Sección III - Formas e incidencias de la ejecución

**2.24. Unidades de Ejecución (UE).**

CAPITULO II - CONDICIONES GENERALES

ORDENANZA III - CONDICIONES GENERALES DE USOS

Sección I - Introducción

**2.32. Clasificación.**

**2.36. Terciario (Comercial). Locales abiertos al público.**

**2.37. Locales de trabajo (Oficinas, Servicios).**

**2.41. Relaciones entre representación gráfica y regulación.**

Sección II - Uso residencial

**2.48. Relación del uso residencial con otros.**

ORDENANZA IV - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN

Sección II - Condiciones comunes

Aprovechamientos

**2.62. Medición de los aprovechamientos.**

Aspectos accesorios

**2.87. Escaleras y ascensores.**

Sección IV - Obras de reforma

Contenido general

**2.99. Edificaciones fuera de ordenación.**

ORDENANZA V - EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO

**2.120. Pasajes y soportales.**

**2.125. Cierres de parcela y edificaciones auxiliares**

**2.127. Definición**

ORDENANZA VI - EDIFICACIÓN CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE

Sección II - Unifamiliar

**2.128. Regulación de usos**

ORDENANZA VII - INDUSTRIA

**2.142. Tipologías**

Mediana y Pequeña Industria

**2.148. Caracterización.**

**2.151. Parcelación.**

ORDENANZA VIII - COMERCIO

**2.153. Caracterización.**

**2.154. Condiciones diversas.**

TITULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

**3.01. Condiciones generales.**

**3.03. Determinación de Sectores para las actuaciones.**

**3.08. Plazos**

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

Capítulo II - RÉGIMEN Y GESTIÓN

Sección I - Régimen del suelo

**4.03. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.**

Sección II. Régimen de usos

**4.05. Clasificación de los usos.**

**4.06. Usos permitidos.**

**4.07. Usos autorizables.**

**4.08. Usos incompatibles.**

Sección IV- Régimen parcelario.

**4.10. Vinculación de fincas.**

**4.11. Parcelación Urbanística.**

**4.12. División de fincas.**

Capítulo III - NORMAS DE PROCEDIMIENTO

**4.14. Licencias.**

**4.15. Autorización de construcción o implantación.**

#### **4.16. Modificaciones de Planeamiento.**

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

#### Capítulo II - ACTIVIDADES AGRARIAS

##### Sección I – Agrícolas

Subsección A. Agricultura extensiva

#### **4.24. Agricultura extensiva.**

Subsección B. Agricultura intensiva

#### **4.25. Horticultura.**

#### **4.26. Viveros e invernaderos.**

##### Sección II - Forestales

#### **4.27. Concepto y clasificación.**

##### Sección III – Ganaderos y piscícolas

Subsección A. Ganadería vinculada a la explotación del suelo

#### **4.30. Concepto y clasificación.**

#### **4.33. Condiciones de ocupación.**

#### **4.34. Condiciones de edificación**

Subsección B. Ganadería intensiva

#### **4.37. Condiciones de localización.**

#### **4.38. Condiciones de ocupación.**

Subsección C. Usos piscícolas

#### **4.40. Condiciones generales.**

#### Capítulo III. INDUSTRIAS

#### **4.41. Concepto, clasificación y condiciones generales.**

##### Sección I - Industrias extractivas

#### **4.44. Actividades mineras.**

#### **4.45. Extracciones con transformación.**

Sección II- Industrias vinculadas al medio rural

**4.47. Almacenes o industrias de transformación.**

**4.48. Talleres artesanales**

**4.49. Talleres de maquinaria agrícola.**

Sección III - Otras industrias transformadoras

**4.50. Condiciones Generales.**

**4.51. Depósitos al aire libre y áreas de servicio.**

Capítulo IV - EQUIPAMIENTO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

**4.52. Concepto y clasificación.**

Sección I - Dotaciones

**4.56. Dotaciones municipales o supramunicipales.**

**4.57. Cementerios.**

**4.58. Dotaciones de ocio.**

Sección II - Infraestructuras

**4.59. Condiciones comunes**

**4.60. Vías públicas.**

**4.61. Ferrocarriles**

**4.62. Energía eléctrica. Alta tensión.**

**4.63. Teléfonos, comunicaciones inalámbricas.**

**4.64. Agua y saneamiento.**

**4.65. Vertederos.**

**4.66. Vertederos de escombros**

Sección III – Comercio

**4.67. Condiciones.**

Sección IV – Relación

**4.68. Condiciones.**

**4.69. Clasificación y condiciones.**

## Capítulo V - VIVIENDA FAMILIAR

- 4.70. Concepto y clasificación.**
- 4.71. Usos vinculados a la vivienda.**
- 4.72. Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines.**

## Capítulo VI – EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

- 4.75. Ampliación de viviendas existentes.**

## APÉNDICE

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

- 4.77. Exigencias de superficie de terreno**

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

### Capítulo II - TRATAMIENTO DE LA PARCELA

- 4.89. Movimientos de tierras.**
- 4.90. Cierres de fincas.**

### Capítulo III - CONDICIONES ESTÉTICAS

- 4.92. Composición arquitectónica.**
- 4.94. Cubiertas.**
- 4.95. Ampliación y **demolición** de edificios existentes.**
- 4.97. Publicidad.**
- 4.98. Emplazamientos de las edificaciones.**
- 4.99. Generalidad de las Condiciones Estéticas.**

## 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**

Capítulo II - SUELO NO URBANIZABLE DE **ESPECIAL** PROTECCIÓN

**4.101. Concepto y definición de las áreas de protección**

**4.102. Normas de utilización.**

**4.103. Especificaciones.**

Capítulo III - SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

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

**4.106. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS**

Capítulo IV - SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

**4.108. Concepto y descripción de la Zona.**

Capítulo V - NÚCLEO RURAL

Sección I - Condiciones generales

**4.109. Definición.**

Sección II - Condiciones de la vivienda.

**4.112. Condiciones generales.**

**4.113. Vinculación**

**4.114. Viviendas agrupadas**

Sección III - Otros usos

**4.115. Régimen particular de usos.**

Sección IV - Condiciones de la edificación

**4.116. Parcela mínima.**

**4.117. Relación entre las edificaciones y entre las viviendas.**

**4.121. Accesos a las vías.**

**4.122. Cierre de las fincas.**

**4.123. Tipologías de la edificación**



## NORMATIVA

### 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.

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 concurren 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), **y 276 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
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. **Su aprobación y entrada en vigor implica la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, de acuerdo con la normativa aplicable.**
4. El Plan General limita su alcance y eficacia a los terrenos integrados en el ámbito territorial del Concejo de Siero. **Los particulares y las Administraciones Públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana en él contenidas, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial de las Administraciones Públicas de superior aplicación.**
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:
  - 1ª) Prevalencia de la normativa sobre los planos.
  - 2ª) Prevalencia de la normativa específica sobre la normativa general.
  - 3ª) Prevalencia de los planos de detalle sobre los planos generales.
  - 4ª) Prevalencia de la delimitación de los ámbitos del Estudio de Gestión sobre los planos.
  - 5ª) Prevalencia del interés general sobre el particular.
  - 6ª) 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 el RDL 7/2015, de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 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.
- .- Decreto 38/94 de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias.
- .- Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril)
- .- El Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias aprobado por Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre.

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 37/2015 de 29 de Septiembre de Carreteras.
  - Ley 8/2006 de 13 de noviembre, de Carreteras del Principado de Asturias.
  - Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y disposiciones que la complementan y desarrollan.
  - 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 y Decreto 20/2015 de 25 de Marzo, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.
  - 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 - Práctica 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 en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre).**

#### **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) **y 197 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**, 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) **en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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) **y 358 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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.
7. Estarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos que en cada caso determinen la Legislación Estatal y la Legislación Ambiental del Principado de Asturias vigente en cada momento.

#### Operaciones parcelarias

#### 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), **en el Título V, Capítulo V del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.**
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 **en el Capítulo VIII, Sección I del Título III del** Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

### 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 **en el Capítulo III, Sección II, del Título III** del Reglamento de Planeamiento en tanto se apruebe y entre en vigor el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

### 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) **y 205 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
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.

## 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) **y**

**381 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**. 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) y **381 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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), **381 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, como **en la Sección 4ª del Capítulo II del Título V del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.

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 el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, 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

##### **1.21. 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:
  - No exista en el edificio garaje o aparcamiento colectivo.

- Cuando aun existiendo este se acredite por el titular de la tarjeta de estacionamiento que él o un miembro de la unidad familiar que conviva en el mismo domicilio padece una situación de minusvalía que requiera, por razones de limitación física por movilidad reducida, la utilización de un local en planta baja, dentro del núcleo de población en lugar del garaje colectivo en sótano que no cumpla las normas de accesibilidad.
  - Se trate de 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. Se permite el uso de este tipo de locales para la guarda del vehículo propio y los de los familiares consanguíneos que convivan con el propietario del local (con un máximo de tres vehículos), siempre que, además del requisito de que el edificio constituye la vivienda habitual del propietario del local carezca de garaje comunitario, el local en el que se pretenda la guarda del/de el/los vehículo/s se encuentre en el mismo núcleo urbano. Deberá estar acreditada documentalmente la relación familiar de los titulares de los vehículos y el permiso de circulación de cada uno de ellos.
4. Las dimensiones de los vados, y las especificaciones de uso del punto anterior, se determinan en la Ordenanza nº III.  
Las demás condiciones se regularán por la ordenanza municipal correspondiente.

#### Red eléctrica y telecomunicaciones

### 1.27. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios.

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de compañías concesionarias, 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.

La limitación prevista, de no permitir 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 de reurbanizar o pavimentar todo el ancho de calle afectado, se refiere a las solicitudes de licencias que requieran las compañías para ampliar sus líneas de servicios, pero no a las obras de acometida de cada una de las futuras construcciones a la red general, siempre y cuando dicha red exista en el frente de parcela.

No tendrán la consideración de acometida las ampliaciones de red, por lo que estarán sujetas a la limitación general

2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y **telecomunicaciones** 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 esta regla, debiendo justificarlo de modo expreso y convincente. Los tendidos eléctricos existentes 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 **teniendo en cuenta lo que establezca la normativa sectorial de aplicación**, 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 categoría especial y de 1ª categoría (> 66 kv)** que deberán desviarse del ámbito de desarrollo del suelo urbano o urbanizable a través de pasillos eléctricos que cumplirán las condiciones fijadas **en la normativa sectorial de aplicación**. 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 **telecomunicaciones**, 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) **y 376.1 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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.

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 **destinarlas a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales** y 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), **344 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.
  - 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.

### **1.33. 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 **previstos en la** 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) **y 589 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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. Aun 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) **y 586 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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 **587 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.
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 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 periodo 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) y **588 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.

### **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, **a zonas de descanso y recreo de la población o a zona de esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable**.
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.

#### Infracciones y procedimiento

### **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) y **586 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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.

**1.42. 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, **en el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma**, 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) **y 205 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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, en la Ley 1/2001 de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, **y en el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma**, 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, **de Patrimonio Cultural** del Principado de Asturias, **se ha tramitado** 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:

**SE CONSIDERA INNECESARIA SU REPRODUCCION A LOS EFECTOS QUE NOS OCUPAN.**

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, la Ley 1/2001, de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural, **y el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma.** 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, la Ley 1/2001, de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural, **y el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma,** 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:

**SE CONSIDERA INNECESARIA SU REPRODUCCION A LOS EFECTOS QUE NOS OCUPAN.**

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, por la Ley 1/2001 de 6 de Marzo del Principado de Asturias, de Patrimonio Cultural, **y por el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma.**
2. Los yacimientos en este momento documentados en el municipio de Siero son los siguientes:

**SE CONSIDERA INNECESARIA SU REPRODUCCION A LOS EFECTOS QUE NOS OCUPAN.**

#### **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, **y el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma.**
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, en la Ley 1/2001 del Principado de Asturias, de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural, **y en el Decreto 20/2015 de 25 de Marzo por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la misma.**

#### 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) **y 589 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

#### 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 589.3 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, y los declarados Monumentos históricos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

#### **1.64. Inmuebles catalogados.**

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, protegidos singularmente o formando conjunto, solo podrán ser declarados en ruina en cualquiera de estos dos supuestos:

- a) Encontrarse en situación de ruina física irrecuperable. En este caso deberá presentarse la situación de peligro cierto y constatado de derrumbe de la construcción, que sea de imposible reparación por medios técnicos normales.

- b) Que el coste de reparación de los daños que presente el bien, sea superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble excluido el valor del terreno.

En los restantes casos 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. La declaración legal de ruina no será incompatible con el deber de conservación cultural, salvo que el bien se encuentre en situación irrecuperable a estos efectos. Si la declaración de ruina es consecuencia del incumplimiento del deber de conservación, la ruina declarada no pondrá término en ningún caso a la exigencia del deber de conservación a cargo de su propietario.

3. Aún en los casos de declaración de estado ruinoso (por ruina física irrecuperable) 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.

#### **1.66. 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) y 597 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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.

## Licencias urbanísticas

### 1.68. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos descritos 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) **y en el art. 564 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.**
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 artículo 566 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias** cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes y de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.
3. **Las actividades comerciales y de servicios no sujetas al régimen de autorización por "comunicación previa" o "declaración responsable" requerirán licencia de apertura municipal en los términos señalados en el art. 1.83.5.**
4. **Actividades sujetas a comunicación previa:**

**Cambio de titularidad por traspaso, sucesión, fusión, cambio de nombre o transformación de fórmula jurídico-mercantil etc., de actividades que tengan otorgada licencia de apertura vigente en la fecha del cambio, siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió la licencia anterior, ni las medidas correctoras impuestas, ni se haya modificado la normativa de prevención de incendios, ni precise licencia urbanística o de actividad o de instalación.**

5. **Actividades sujetas a declaración responsable:**

**a) Todas aquellas actividades de uso de oficinas, administrativo o comercial, compatibles con el uso predominante residencial y permitido o tolerado por las normas urbanísticas del Plan General incluidas en el Anexo de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.**

**b) La realización de las siguientes obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación:**

- **A) Cambio de ventanas y puertas exteriores.**
- **B) Reparación, sustitución o nueva ejecución de falsos techos, sin reducir la altura mínima del local.**

- C) Reparación, sustitución o nueva ejecución de fontanería, saneamiento, instalación eléctrica sin modificar las instalaciones existentes, ni la distribución interior del local.
- D) Pintura interior de locales y naves industriales.
- E) Pintura y/o revestimiento exterior de edificio sin necesidad de colocación de andamiaje. En la solicitud deberán concretarse los m2 de superficie a pintar.
- F) Reparación, sustitución o nueva ejecución de revestimientos interiores (pavimentos, alicatados, enfoscados, empapelados).

c) Los cambios de actividad en el mismo local de una actividad inocua a otra actividad inocua, siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió la licencia anterior, ni las medidas correctoras impuestas, ni se haya modificado la normativa de prevención de incendios, ni precise licencia urbanística o de actividad o de instalación.

#### **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 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) y 313, 314 315, 316, 486 y 487 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
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) y 290 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### **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, y en la normativa territorial y urbanística del Principado de Asturias.
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, 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.

### **1.72. 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 a la normativa específica vigente en cada momento 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. (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- y 576 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

### **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) Certificación registral de la finca matriz y certificación catastral de las fincas afectadas.
  - c) 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.
  - d) Planos de parcelación, a escala 1: 500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.
  - e) 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 **el artículo 65.1.a) del RDL 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana** y concordantes del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, **por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**, 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. **Tendrán la consideración de edificación y requerirán proyecto las obras definidas en el art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.** 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 300 y 313 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, y no de urbanización general, que debe resolverse por medio de Proyecto de Urbanización.

#### **1.79. Caducidad de las licencias de obras.**

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.
2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
3. **No podrán concederse prórrogas que excedan del plazo inicialmente concedido para la ejecución de las obras salvo casos excepcionales, debidamente motivados y justificados, en los que el órgano municipal competente para resolver aprecie que la no concesión de un período superior puede ocasionar al promotor una lesión patrimonial injustificada o que una situación económica sobrevenida le imposibilite hacer frente a la finalización de las obras iniciadas.**

#### **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) y 604 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 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) y artículos 600, 602 y 603 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### **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 su configuración, 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.
  - f) **Justificación de solicitud de alta en el Catastro de la obra nueva, ampliación o modificación sustancial que se haya producido.**
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, **actividades y servicios** y la ampliación de los mismos. **Cuando** 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 15.03.1963, **o en la normativa sectorial que lo sustituya.**
6. **Asimismo, también están sujetas a licencia de apertura:**
- **Las actividades o servicios no sujetas al régimen de autorización por Comunicación previa o Declaración responsable.**
  - **Las actividades o servicios inocuos cuya superficie de exposición y venta al público sea superior a la fijada por la normativa estatal en cada momento.**

#### 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 **y gestión**. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los **documentos** de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los **mismos**, en los plazos y, en su caso, **con el coste que al efecto se determine en la Ordenanza Fiscal correspondiente**. En todo caso el Ayuntamiento dispondrá los **medios necesarios para que las consultas de dicha documentación pueda efectuarse directamente por los ciudadanos a través de Internet en la página web municipal**
2. **Asimismo toda persona física o jurídica tiene derecho a solicitar, y a que se le facilite por escrito, información específica sobre las condiciones urbanísticas de las fincas o terrenos clasificados y calificados por el Plan General en el plazo de un mes desde la fecha de presentación de su solicitud en el Registro General, con el coste que al efecto se determine**

en la Ordenanza Fiscal correspondiente. En todo caso el Ayuntamiento dispondrá los medios necesarios para que las consultas urbanísticas puedan efectuarse directamente por los ciudadanos a través de Internet en la página web municipal.

3. Los actos de publicidad formal de los efectos concretos del planeamiento sobre bienes y terrenos se tipifican como consulta urbanística, cédula y certificado urbanístico que se emitirán en los términos establecidos en cada momento 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 en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Divisiones urbanísticas del suelo

##### **1.86. Clasificación del suelo.**

1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en el marco de la legislación estatal y, de acuerdo con ella, en la normativa urbanística y de ordenación del territorio del Principado de Asturias, así como en el planeamiento, en función de la clasificación y la calificación urbanística de los predios (art. 111 del DL 1/2004, de 22 de Abril y art 296 del Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre).
2. La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina el contenido específico del derecho de propiedad.
3. Todo el suelo del Concejo de Siero se encuentra como consecuencia de ello en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado, adscribiéndose no obstante, a alguna de estas categorías de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, conforme previenen el art. 112 del del DL 1/2004, de 22 de Abril y art 297 del Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre.
4. El suelo rural es el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deben quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística, y que se especifica en el art. 4.100 de estas normas; así como el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, como el suelo Urbano no consolidado y el suelo urbanizable. En este suelo las facultades del derecho de propiedad son las recogidas en el artículo 13 del RDL 7/2015, y los deberes y cargas los señalados en el artículo 16 del RDL 7/2015.

5. Constituye el suelo urbanizado el que estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forma parte, haya sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación; tenga instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes, o esté ocupado por la edificación en dos terceras partes de su superficie (art. 12 RDL 2/2008 y art. 113 del DL 1/2004, de 22 de Abril y art. 299 del Decreto 278/2007). En este suelo las facultades del derecho de propiedad son las recogidas en el artículo 14 del RDL 7/2015, y los deberes y cargas los señalados en el artículo 17 del RDL 7/2015.

### **1.87. Calificación del Suelo.**

1. Mediante la Calificación, el Plan General determina la asignación zonal (zonificación) de los usos e intensidades urbanísticos, 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) y 130 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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 **entrada en vigor**, 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, **bien por sus condiciones de edificación o porque los usos a los que están destinadas sean disconformes con los nuevos usos previstos en el mismo**. 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) **y de lo establecido en artículo 292 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo** 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, **zona verde, equipamientos** 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.
  - 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.
  - **Tener las construcciones o instalaciones su origen en una infracción urbanística, respecto de la cual la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística. En este caso se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier**

obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

- Ser declarados expresamente fuera de ordenación por cualquiera de los documentos del planeamiento: textos o planos.
  - Todos los cierres preexistentes en suelo urbano y en suelo no urbanizable que no se ajusten a la alineación o retranqueo fijado por el planeamiento. En este caso deberán ajustarse obligatoriamente a la alineación o retranqueo cuando se realicen obras de nueva planta.
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.
  - Asimismo, tampoco será motivo de calificación de fuera de ordenación el no ajustarse las edificaciones actuales debidamente autorizadas en suelo No Urbanizable, al retranqueo exigido por la normativa del Plan General respecto al eje viario. En todo caso, el proyecto de obras que contemple la ampliación del viario resolverá en cada caso concreto las situaciones particulares que puedan producirse, con el fin de alcanzar la mejor solución para garantizar la seguridad viaria y el respeto a la edificación.
  - Quedan excluidas de esta posibilidad las edificaciones que se encuentren en estado de ruina, y las que hayan sido construidas sin ajustarse a la legalidad urbanística, a las que será exigible para su reedificación ajustarse al retranqueo legal.
4. En **cuanto a los** 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, **en los términos y condiciones fijados en el art. 290 del ROTU**
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 por alguna de las razones señaladas en el art. 1.88.2.
  - Pasiva, cuando a pesar de que la edificación o elemento ejecutado conforme a la normativa vigente en su momento, no se ajuste a la nueva ordenación, 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) y en el artículo 292 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La acreditación de que la sustitución no está prevista en un plazo de quince años deberá ser justificada por el interesado mediante escrito de la Administración afectada en cada caso, quedando el Ayuntamiento de Siero eximido de cualquier responsabilidad, incluido la patrimonial, que se derive de un posible cambio de criterio por parte de la Administración competente, renunciando expresamente el interesado al incremento del valor de expropiación que se derive de las obras a las que se concedió licencia.
  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) y en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que estimula su desaparición sin determinarla.
  4. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan General ni a los que puedan incluirse en su desarrollo.
  5. Las construcciones existentes en el ámbito territorial del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de La Pola Siero se sujetarán al régimen jurídico para las situaciones de fuera de ordenación establecido en el art. 10 de la normativa de dicho Plan Especial. Asimismo, se declaran fuera de ordenación los usos que en este ámbito territorial declara como tales el art. 11 del Plan Especial.

## TITULO II.-NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPITULO I. CONDICIONES DE RÉGIMEN Y GESTIÓN

#### ORDENANZA I - RÉGIMEN DE SUELO, EDIFICACION Y USOS

##### Sección I - Introducción

#### 2.01. Modalidades.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística (art. 11 del RDL 7/2015).  
El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien (art 12 del RDL 7/2015).  
El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación (art. 15 del RDL 7/2015).
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) y artículos 300 y 301 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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 y art. 300 del ROTU, 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 (art. 114.3 del TROTU y art. 301 del ROTU) .

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.

## **2.06. 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 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), y artículos 513 y 514 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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 su entrada en vigor.
  - a) Cuando la ordenación detallada de los terrenos requiera la presentación por los particulares de un instrumento de planeamiento de desarrollo, el plazo para su formulación será, como máximo, de 4 años desde la entrada en vigor del Plan General tanto para los Estudios de Detalle como para los Planes Parciales y Especiales
  - b) El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación o, en su caso, rehabilitación que sean necesarios será, como máximo:
    - 1.º Cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada no deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial. El plazo se reducirá a dos en las parcelas que ya tengan la condición de solar a la entrada en vigor del Plan.

2.º Seis años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación para los terrenos de suelo urbano cuya ordenación detallada deba completarse por un Estudio de Detalle o un Plan Especial y los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable para los que el Plan General de Ordenación establezca la ordenación detallada.

3.º Ocho años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación cuando se requiera la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

c) En relación con el deber de edificación o, en su caso, rehabilitación se aplicará el de dos años, que comenzará a computarse desde la aprobación del Plan General de Ordenación, para el suelo urbano consolidado y el suelo no urbanizable, y desde que las parcelas alcancen la condición de solar en los demás casos, sin perjuicio del cumplimiento del cómputo total de plazos establecido en la letra anterior

d) En todo caso, para el suelo urbanizable prioritario el plazo para el cumplimiento del deber de edificación no podrá ser superior a dos años desde que las respectivas parcelas alcancen la condición de solar.

3. Como plazos subsiguientes a otras operaciones, y también con carácter general, se fijan los siguientes:

- 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.

5. El incumplimiento de los plazos establecidos en este artículo habilitará al Ayuntamiento para actuar en los términos previstos en los art. 514 y siguientes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias y en los art. 49 y 50 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

## **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 art. 313, 314, 315 y 316 del Decreto 278/2007, de 4 de Diciembre**. 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. 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) **y 564 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.
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, 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 **de medidas fiscales, administrativas y del orden social.**

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 III - Servidumbres

### 2.11. Generalidades.

1. 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.

## ORDENANZA II - GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### Sección I - Principios generales

### 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 del art. 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 **y artículos 315 y 316 del Reglamento de Ordenación del Territorio** 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 artículos 313 y 314 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo** 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) **y artículos 315, 316 y 341 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.

## 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 cuál 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 314 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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) y 314 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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.

### 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, llegándose 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.
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) **y artículos 357 y 358 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**

## CAPITULO II - CONDICIONES GENERALES

### ORDENANZA III - CONDICIONES GENERALES DE USOS

#### Sección I - Introducción

#### **2.32. Clasificación.**

1. Los usos posibles se encuadran dentro de los siguientes tipos:
  1. Residencial.
  2. Garaje y aparcamiento.
  3. Industrial.
  4. **Terciario (Comercial):** Locales abiertos al público.
  5. **Terciario:** Locales de trabajo (**Oficinas, Servicios**).
  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*.

#### **2.36. Terciario (Comercial). Locales abiertos al público.**

1. El uso terciario (Comercial: locales abiertos al público) abarca la actividad realizada profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, ya se realice en régimen de **comercio mayorista o minorista**, en locales abiertos al público que conllevan un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.
  
2. La implantación de equipamientos comerciales estará sujeta a intervención administrativa, en los términos establecidos en la Ley de Comercio Interior del Principado de Asturias, en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial y en estas normas.
  
3. La construcción o apertura, ampliación, cambio de actividad o traslado del equipamiento comercial está sujeta a la obtención de las licencias municipales urbanísticas y, en su caso, de actividades clasificadas o,

cuando corresponda, a la comunicación previo o declaración responsable.

4. Si, de conformidad con lo previsto en la Ley de Comercio Interior del Principado de Asturias, el proyecto de equipamiento comercial sujeto a licencia municipal requiriese el sometimiento a declaración de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia con anterioridad a la citada declaración por el órgano ambiental. Tampoco se podrá otorgar licencia municipal cuando la declaración de impacto ambiental hubiera sido negativa o cuando no resulte acreditado el cumplimiento de las medidas correctoras determinadas en la misma, pudiendo el Ayuntamiento exigir, en este último caso, las garantías que considere precisas a tales efectos.
5. En Siero, de conformidad con lo dispuesto en las DSEC tendrán cabida los Equipamientos Comerciales de Proximidad y los Grandes Equipamientos Comerciales, con las limitaciones superficiales que en cada caso establezcan las Directrices Sectoriales Equipamiento Comercial (DSEC) o la normativa que la sustituya. Asimismo, tendrán cabida los establecimientos comerciales que las DSEC o normativa que las sustituya autoricen en el suelo Industrial.
6. Los Complejos comerciales o Centros Terciarios de comercio, ocio, hostelería y servicios destinados al comercio al por menor de cualquier sector con una superficie útil de exposición y venta al público igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup>, estarán sujetos a la planificación urbanística que contemple una Revisión general de planeamiento, en la que partiendo de un análisis global del Concejo se valore adecuadamente, en base a los estudios de evaluación de impacto ambiental, de movilidad, de incidencia sobre la ordenación territorial y sobre las infraestructuras, sobre la conveniencia y/o necesidad de los mismos.

### **2.37. Terciario. Locales de trabajo (Oficinas, Servicios).**

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, aun realizando visitas por razón de trabajo o servicio, 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; así como los servicios burocráticos de carácter público o privado y las oficinas de banca, seguros, etc.

### **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.
5. Por su carácter especialmente molesto, insalubre, nocivo o peligroso, las instalaciones del grupo 1 del Anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental (Ganadería); las instalaciones del grupo 3 (Industria energética); las instalaciones del grupo 4 (industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales); las instalaciones del grupo 5 (Industria química, petroquímica, textil y papelera) y las instalaciones del grupo 8 (Proyectos de tratamiento y gestión de residuos, del Anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental), no podrán implantarse en ningún emplazamiento que no respete una distancia mínima de **500** metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales, sin que esta limitación suponga prohibir su implantación en el Concejo, al existir la posibilidad de que puedan emplazarse en otros lugares siempre que:
  - a) Cumpliendo este régimen de distancias, reúnan los requisitos que al efecto se establezcan en la normativa regional de Ordenación del Territorio cuando el Gobierno del Principado de Asturias considere que son actuaciones con impacto o incidencia territorial.
  - b) Obtengan la declaración de utilidad pública o interés social.
  - c) Presenten y se apruebe el instrumento urbanístico adecuado en cada caso para tal fin.

Esta distancia se medirá desde el exterior de la instalación, nave, chimenea o apoyo, de forma radial en todos los puntos.

## Sección II - Uso residencial

### 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. 2.88, y condiciones de habitabilidad y confort en general). Se consideran usos incompatibles con la vivienda en el Suelo Urbano predominantemente residencial los que generan ruido y tráfico concentrados, tales como discotecas, salas de fiesta y talleres de chapa de vehículos.

En suelo Urbano residencial se permiten los equipamientos comerciales de proximidad (incluidos los mercados municipales y las galerías o pasajes comerciales en la planta baja de edificios residenciales y/o de servicios), establecimientos individuales o colectivos dedicados al

comercio al por menor de cualquier sector, de superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>;

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 aun 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.
6. Las instalaciones de hornos crematorios de cadáveres no serán compatibles con el uso residencial por lo que deberán emplazarse en suelos industriales, o en suelo No Urbanizable de Interés, previa aprobación de un Estudio de Implantación y de un Plan Especial, respetando una distancia mínima de **500** metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales. Esta distancia se medirá desde el punto de evacuación de humos de la incineradora de forma radial hasta el límite exterior de la delimitación del núcleo rural o del suelo urbano residencial en todos sus puntos.

## ORDENANZA IV - CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN

### Sección II - Condiciones comunes

#### Aprovechamientos

#### **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, tendedores, trasteros, 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.

#### Aspectos accesorios

#### **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.**
3. **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**

## Sección IV - Obras de reforma

### Contenido general

#### **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, **se regirán por lo establecido en los art. 1.88 y 1.89 de la Sección VI, Título I de estas normas.** 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.

### ORDENANZA V - EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO

#### **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, **por razones técnicas que desaconsejen su construcción, o cuando exista una vía alternativa de comunicación entre los espacios públicos. Por razones de seguridad y salubridad pública podrán cerrarse al tránsito entre las 22 horas y las 8 horas los pasajes existentes por acuerdo unánime de las Comunidades de Propietarios afectadas, requiriendo el acuerdo de cada Comunidad el voto favorable mayoritario de los propietarios.**
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. **El cierre de los soportales computa edificabilidad, por lo que no podrá autorizarse cuando se haya agotado la misma como consecuencia del desarrollo del proyecto constructivo**
3. En los pasajes no se admitirá otro uso diferente del de locales abiertos al público.

#### **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 espinos 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 **se podrán** cerrar las parcelas **con** hitos, mojones o muretes bajos, con un máximo de 50 cm. de altura **y sobre la misma con verja o valla metálica (que respete la permeabilidad visual) hasta alcanzar una altura máxima total de 1,80 m. No se permitirá la opacidad del cierre a partir de los 50 cm con otros materiales ni superposición de los mismos.**

### **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 8 m, 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, aun 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.

## ORDENANZA VI - EDIFICACIÓN CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE

### Sección II - Unifamiliar

#### 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, **con una superficie útil de exposición y venta al público menor o igual a 300 m<sup>2</sup>**, 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.

## ORDENANZA VII - INDUSTRIA

### 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
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. En el suelo Industrial se permitirán, además de los usos señalados en los artículos 2.40.2 (estaciones de servicio), 2.142.2 (oficinas y talleres) y 2.148.4 (los usos y actividades industriales; los almacenes en modalidades limpias; el uso hostelero y el recreativo) los siguientes usos comerciales:
  - a) Las plataformas logísticas, los centros de distribución de mercancías.
  - b) Las implantaciones comerciales que estén directamente relacionadas con el desarrollo de la actividad industrial propia del sector, siempre que no represente más del 30% de la superficie edificada total del edificio o instalación industrial.
  - c) Los establecimientos comerciales destinados exclusivamente al comercio mayorista.
  - d) Los establecimientos comerciales de carácter individual dedicados exclusivamente a la venta de automóviles, embarcaciones y otros vehículos, de maquinaria, de materiales para la construcción y artículos de saneamiento y centros de jardinería, con superficie útil de exposición y venta al público menor o igual a 4.000 m<sup>2</sup> y superficie edificada total menor o igual de 12.500 m<sup>2</sup>.

4. Las naves preexistentes en el suelo Urbano Industrial podrán seguir desarrollando las actividades comerciales para las que disponen de licencia municipal, en los términos señalados en el art. 1.88.4, pudiendo autorizarse por tanto los cambios de titularidad que se soliciten.
5. No se autorizarán sin embargo cambios de actividad, para usos comerciales, en las naves existentes que vulneren el régimen de usos contemplado para este suelo en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

### 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 señalados en el art. 2.142.3, 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.

#### **2.151. Parcelación.**

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 m<sup>2</sup> en

partes de hasta 200 m<sup>2</sup> siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.

En el suelo urbano Consolidado toda parcela superior a 2.000 m<sup>2</sup> de superficie podrá ser parcelada o reparcelada, a través del correspondiente instrumento urbanístico aplicable en cada caso.

En el suelo Urbano No Consolidado toda parcela superior a 2.000 m<sup>2</sup> de superficie podrá ser parcelada o reparcelada, debiendo tramitarse, con carácter previo, el pertinente Estudio de Detalle, que ordene las parcelas netas resultantes, así como las cesiones obligatorias para viales o 10% de aprovechamiento."

2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

## ORDENANZA VIII: COMERCIO

### 2.153. Caracterización.

1. Las actividades que se acogen en la tipología comercial se refieren fundamentalmente a las realizadas profesionalmente con ánimo de lucro, por personas físicas o jurídicas, consistente en poner u ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista, en locales abiertos al público que conlleven un contacto con una clientela pública que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado.
2. En la tipología comercial podrán implantarse, como usos complementarios, según lo expresamente determinado para cada tipo de suelo:
  - Las actividades productivas urbanas, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor.
  - Los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
  - Oficinas
  - Talleres
  - Estaciones de Servicio (solo en el COM-Gral).

Dentro de la tipología Comercial se distinguen dos categorías:

- A) COM-Prox, o Comercio de Proximidad, vinculado directamente con la trama urbana residencial, y
  - B) COM-Gral, que engloba al resto de suelo Comercial no vinculado con la trama urbana residencial.
3. En el suelo Urbano No Consolidado calificado como Comercial-Prox, podrán implantarse:
    - Las actividades productivas urbanas, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor.
    - Los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
    - Oficinas
    - Talleres
    - Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebidas, higiene personal, limpieza y artículos de hogar y prensa con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup> o en el marco de una operación de rehabilitación o renovación de la trama urbana, mediante Plan Especial que ordene la implantación específica del

equipamiento comercial, podrá autorizarse un Gran Equipamiento Comercial, individual o colectivo, dedicado al comercio al por menor de cualquier sector:

- individual: Con superficie de exposición y venta al público menor o igual a 3.500 m<sup>2</sup> y superficie edificada total menor o igual a 15.000 m<sup>2</sup>.
- colectivo: Equipamientos comerciales, del artículo 9.1 y del artículo 9.2 de las DSEC con superficie de exposición y venta al público conjunta menor o igual a 3.500 m<sup>2</sup> y superficie edificada total menor o igual a 15.000 m<sup>2</sup>.

Se encuentra en esta situación:

- En Lugones: la UH-87/COM-Prox/NC y UH-87/COM-Prox/C, vinculada a la operación de ejecución del eje viario en torno al entronque de la AS-266 con la SI-3, en El Castro, Lugones, en el marco de una operación urbanística del artículo 29 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

4.- En el resto del suelo Urbano calificado como Comercial-Prox, podrán implantarse:

- Las actividades productivas urbanas, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor.
- Los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
- Oficinas
- Talleres
- Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebidas, higiene personal, limpieza y artículos de hogar y prensa con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Se encuentran en esta situación las siguiente UHs:

- En La Fresneda: EC1/ COM-Prox.
- En Lugones: UH 60/COM-Prox/NC, UH 72/ COM-Prox /C y la UH 76/ COM-Prox /C, vinculadas estas dos últimas a la resolución de los accesos viarios a la UH desde la AS-266.
- En Pola de Siero la UH 74/ COM-Prox /C, del Plan Especial de Siero Este.
- En El Berrón la UH 9/COM-Prox/C

Siempre respetando los criterios de ordenación del planeamiento municipal y los criterios de implantación establecidos en el Decreto

119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

No podrán autorizarse dos o más establecimientos comerciales de proximidad en una única Unidad Homogénea cuando, conjuntamente, superen los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público, y su localización contigua o colindante los conviertan en un único equipamiento comercial de carácter colectivo de conformidad con las clases de establecimientos comerciales definidos en el art. 8 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, salvo en el marco de una operación urbanística de las contempladas en los artículos 29 a 31 de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

- 5.- La EC2/COM-Prox de La Fresneda queda vinculada en cuanto a su desarrollo al Gran Equipamiento Comercial existente (EC) por lo que, le resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2 de las DSEC. Sin perjuicio de que en la misma se puedan implantar, además, todos los usos complementarios al comercial previstos en el apartado 3.
- 6.- En el resto de suelo Urbano con la calificación de Comercial-Gral, no vinculado con la trama urbana residencial, que se corresponde con las siguientes Unidades Homogéneas:

LUGONES: UH 31/ COM-Gral /NC; UH 61/ COM-Gral /C; UH 73/ COM-Gral /C y UH 82/ COM-Gral /C

VIELLA-COLLOTO-GRANDA: UH3a/ COM-Gral/C; UH3b/ COM-Gral/C; UH 5/ COM-Gral /C; UH21/ COM-Gral /C; UH22/ COM-Gral /C; UH23/ COM-Gral /C; UH24/ COM-Gral C; UH29/ COM-Gral /C; UH31/ COM-Gral /C; UH33/ COM-Gral /C; UH38/ COM-Gral /C; UH41/COM-Gral/C (UE-2); UH45/ COM-Gral /C, UH64/ COM-Gral /C.

GRANDA-ARGÜELLES-EL BERRON OESTE: UH 49/ COM-Gral /C; UH 53/ COM-Gral /C; UH 56/ COM-Gral /C; UH 69/ COM-Gral /C

EL BERRON: UH31/ COM-Gral /C; UH33/ COM-Gral /C; UH35/ COM-Gral /C; UH50/ COM-Gral /C; UH51a/ COM-Gral /C; UH51b/ COM-Gral /C; UH52/ COM-Gral /C; UH56/ COM-Gral /C; UH73/ COM-Gral /C; UH49/ COM-Gral /NC; UH50/ COM-Gral /NC; UH51/ COM-Gral /NC

LA POLA SIERO: UH76/ COM-Gral /C; UH77/ COM-Gral /C; UH78/ COM-Gral /C; UH79/ COM-Gral /C; UH92/ COM-Gral /C.

LIERES: UH5/ COM-Gral /C; UH5/ COM-Gral /NC; UH10/ COM-Gral /C; UH33/ COM-Gral /C.

Se permite la implantación de los siguientes usos:

- a) Las actividades productivas urbanas, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor.
- b) Los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
- c) Oficinas
- d) Talleres

- e) Estaciones de Servicio.
- f) Los establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.
- g) Las Plataformas Logísticas o Centros de Distribución de Mercancías
- h) Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.

Siempre respetando los criterios de ordenación del planeamiento municipal y los criterios de implantación establecidos en el Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

7.- Las naves preexistentes en el suelo Urbano Comercial-Gral podrán seguir desarrollando las actividades comerciales para las que disponen de licencia municipal, en los términos señalados en el artículo 1.88.4, pudiendo autorizarse por tanto los cambios de titularidad que se soliciten.

8.- No se autorizarán, sin embargo, cambios de actividad en las naves existentes, para usos comerciales, que vulneren el régimen de usos contemplado en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

9.- En el suelo Urbanizable calificado como Comercial podrán implantarse:

A) En el suelo directamente vinculado con la trama urbana residencial de vivienda colectiva, COM-Prox:

- Las actividades productivas urbanas, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor.
- Los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
- Oficinas
- Talleres
- Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebidas, higiene personal, limpieza y artículos de hogar y prensa con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.

Se encuentran en situación las UHs 5 Y 6/ COM-Prox/UZ, y la UH 28/ COM-Prox/UZ en Lugones. En el conjunto de las UH 5 y 6 sólo tendrá cabida un único establecimiento comercial de proximidad.

No podrán autorizarse dos o más establecimientos comerciales de proximidad en la UH-28 cuando, conjuntamente, superen los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil de exposición y venta al público y su localización contigua o colindante los conviertan en un único equipamiento comercial de carácter colectivo de conformidad con las clases de establecimientos comerciales definidos en el artículo 8 de las DSEC, salvo en el marco de una operación urbanística de las contempladas en los artículos 29 a 31 de las DSEC.

- Los establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.
- Las Plataformas Logísticas o los Centros de Distribución de Mercancías.

B) En el resto del suelo urbanizable COM-Gral (a excepción del Urbanizable Tipo 2 de Folgueras) se permite la implantación de:

- a) Las actividades productivas urbanas, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor.
- b) Los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
- c) Oficinas
- d) Talleres
- e) Estaciones de Servicio.
- f) Los establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.
- g) Las Plataformas Logísticas o los Centros de Distribución de Mercancías.
- h) Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.

Se encuentran en esta situación las siguientes Unidades Homogéneas:

- En Lugones: UH 3/ COM-Gral /UZ; UH 30/ COM-Gral /UZ (en el ámbito 2)
- En Viella: UH 5/ COM-Gral /UZ (dentro del ámbito 1); Ámbito de suelo UZ (COM- Gral según EG).

Siempre respetando los criterios de ordenación del planeamiento municipal y los criterios de implantación establecidos en el Decreto 119/2010, de 15 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

10. No se admite el uso de vivienda, pero si el residencial hotelero, excluidos los apartahoteles, aunque como uso compatible, y supeditado a las condiciones de convivencia con el resto de usos propios de la zona.
11. 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, **al igual que a la Ley de Comercio Interior del Principado de Asturias y a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial** sin que este Plan General establezca otras condiciones diferentes de las ya citadas.

## 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 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) y **310 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo** 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. 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) y **339 y 340 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**. 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) y **290 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**.

### 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. **2.153**, 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 sí, 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 m<sup>2</sup>, así como el área de suelo de sistema general de parque (V-SG) con una superficie de 685.325 m<sup>2</sup>, 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 PGM0 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.

### **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, aun 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 **y concordantes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**).
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.



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

### Capítulo II - RÉGIMEN Y GESTIÓN

#### Sección I - 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 y artículos 341, 319 y 343 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo).
2. Los propietarios de suelo No Urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. 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 341 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo).
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) y 328 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Sección II. 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 órdenes, 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 y 320 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo).
  - a) Usos PERMITIDOS, sujetos a concesión de licencia municipal, sin **mas** trámites previos **que las autorizaciones previstas en las normativas sectoriales que pueda condicionar la implantación territorial del uso.**
  - 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 320 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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, **con las limitaciones establecidas en el art. 4.95.**
  - 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 **aquellos que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa, conforme al trámite previsto en el artículo 132 del Texto Refundido (artículo 123.b. del TROTU). Serán aquellos que, de modo excepcional y por razones de interés público, pueden autorizarse en suelo No Urbanizable.**
- 2. Están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda:
  - 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), **y 290 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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.
  - e) Las actuaciones que el PGM0 considere como autorizables en los suelos No Urbanizables de Especial Protección, de Interés y de Infraestructuras, sin perjuicio de que la ordenación se realice mediante un Estudio de Implantación.
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) y 325 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### 4.08. Usos incompatibles.

1. Se consideran como tales, aquellos 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 para la finalidad pretendida (artículo 123.c del TROTU).
2. En esta definición tendrían también cabida los usos prohibidos (aquellos que los Planes Generales de Ordenación imposibilitan en esta clase de suelo y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento – artículo 123.d del TROTU-), 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.
3. 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), y 279 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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), y 276.1 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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) y **276 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.

- 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) y **artículos 191 y 194 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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) y **203 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**. 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) y **251 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.
- 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 IV- 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) y 465 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 65 a 68 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 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 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 81.1 del Real Decreto. 1093/97 de 4 de Julio.

#### 4.11. Parcelación Urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En el suelo No Urbanizable (salvo lo dispuesto expresamente para los Núcleos Rurales en que existirán las posibilidades de parcelación y edificación que determinen el Plan General y, en su caso, las normas de la Comunidad Autónoma) 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. Asimismo, serán indivisibles las parcelas que hayan agotado su capacidad edificatoria, computándose a tales efectos una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> de parcela por cada 300 m<sup>2</sup>, o fracción,

construidos.

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. Los Notarios y Registradores que autoricen o inscriban los respectivos actos deberán hacer constar que los mismos no atribuyen derechos edificatorios sobre las fincas resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable.
4. Será ilegal toda parcelación realizada en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico, no concediéndose licencias para edificar en las parcelas resultantes de la misma.

#### 4.12. División de fincas.

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 m<sup>2</sup>. No podrán llevarse a cabo divisiones de fincas que impliquen la apertura de nuevos caminos, salvo en el supuesto previsto en el art. 4.116.1.
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. Asimismo, se admite la segregación de parte de una finca para agruparla a otra colindante que ya disponga de vivienda, siempre que quede garantizado que no existe modificación en el número de unidades edificables. Cuando se pretenda segregar parte de la finca para agruparla a otra finca no edificada, deberá cumplirse rigurosamente el régimen de segregaciones, sin excepciones.
  - 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) **y artículos 603 y 604 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto de la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, **para lo cual será preciso que concurren los requisitos necesarios para que se de este supuesto.**

### 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 **inicio** de seis meses, **y un plazo de interrupción máximo de seis meses**, pasados los cuales caducarán si no se han iniciado **las obras**.

#### **4.15. Autorización de construcción o implantación.**

1. El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, viene exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como No Urbanizables, se desarrollará conforme a los apartados siguientes.
2. La petición del interesado será presentada en el Ayuntamiento de Siero (suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio), quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias [art. 132,a) TROTU], acompañado de los informes técnico y jurídico. La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:
  - a) 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.
  - b) Planos de situación del enclave en el que pretenda reflejarse la actividad, a escala mínima 1/5.000, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes, los elementos naturales del entorno y las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico vigente.
  - c) Planos del edificio o instalación a nivel de anteproyecto.
  - d) En la memoria del proyecto habrá de constar:
    - 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.
    - Definición de las características del uso para el que se solicita autorización, así como de los parámetros edificatorios relativos a la ocupación de parcela, edificabilidad, retranqueos a linderos y a dominio público, altura, materiales y otros que sean necesarios en relación con los establecidos en el planeamiento urbanístico.

- Dotación de servicios que pretende realizarse para el funcionamiento del uso pretendido y sus afecciones a las redes de servicios.
  - Salvo para los usos previstos en el artículo 356 del ROTU, justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo no urbanizable así como de las específicas circunstancias de interés público que concurren.
- e) 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.
- f) Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.
3. Será preceptivo someter a información pública, durante un período de quince días, y mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren sin embargo expresamente contempladas por el planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que compete la concesión de la autorización [art. 132,b) TROTU].
  4. Cuando la facultad de autorizar compete al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos [art. 132,c) TROTU], salvo que el peticionario opte por solicitar previamente la autorización, aportando la documentación a que se refiere el apartado 2 y no la exigida para la solicitud de licencia por la normativa correspondiente.
  5. 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.
  6. 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), y 325 del **Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.
  7. 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.

8. 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.
9. 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, **y artículos 178 y 279 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**), 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 **y 203 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**), 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) **y 190 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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) **y 325 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.

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

### Capítulo II - ACTIVIDADES AGRARIAS

#### Sección I – Agrícolas

##### 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.
  - La instalación de un hórreo deberá ajustarse a la tipología tradicional de la zona, no pudiendo utilizar otros materiales distintos de la madera y la piedra, ni abrir huecos en los mismos. La cubierta deberá ser la tradicional de la teja árabe cerámica curva.
  - 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 m<sup>2</sup>, 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, **con el límite de superficie máxima construida de 1.200 m<sup>2</sup>. Por encima de dicha superficie la construcción de nuevas instalaciones se considerará uso Incompatible y precisará la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, con informe favorable previo de la Consejería competente en Medio Rural.**

#### 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 o tendejones abiertos de hasta 20 m<sup>2</sup> con las siguientes características:**
  - A) Casetas de aperos de labranza:
    - 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 m<sup>2</sup>.
    - 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.

**B) Tendejones abiertos de hasta 20 m<sup>2</sup>:**

- Altura máxima a cornisa: 2 metros.
- Material de cobertura: teja árabe de color rojo.
- Retranqueos de 3 metros a colindantes y la distancia reglamentariamente establecida a carreteras y caminos.
- Deberán estar abiertos permanentemente por los 4 frentes.
- No podrán contar con ningún tipo de instalación.

5. La implantación de casetas de aperos o **tendejones abiertos** 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 o **tendejones abiertos** 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. 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 **a una superficie máxima construida de 1200 m<sup>2</sup>.**  
**Por encima de dicha superficie la construcción de nuevas instalaciones se considerará uso incompatible y precisará la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, con informe favorable previo de la Consejería competente en Medio Rural.**  
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, **con un límite de superficie máxima construida de 1.200 m<sup>2</sup>. Por encima de dicha superficie la construcción de nuevas instalaciones se considerará uso incompatible y precisará la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, con informe favorable previo de la Consejería competente en Medio Rural.**
  - 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 **comercial** no es admisible en las zonas señaladas en planos como de **Especial Protección excepto los invernaderos domésticos para autoconsumo de una superficie máxima de 60 m<sup>2</sup>. Se excluye de esta posibilidad el espacio protegido de Peña Careses que se regulará por su normativa específica.**

## Sección II - 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 23 de Noviembre**, de Montes y Ordenación forestal **del Principado de Asturias**.
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.

7. En lo no regulado en el Plan General se estará a la legislación forestal del Principado de Asturias.

### Sección III – Ganaderos y piscícolas

#### Subsección A. Ganadería vinculada a la explotación del suelo

#### 4.30. Concepto y clasificación.

1. Se considera ganadería vinculada a la explotación del suelo la que se vincula directamente con la explotación de los recursos del suelo, de modo que la alimentación del ganado se lleva a cabo mayoritariamente a través de la utilización de los recursos producidos por la propia explotación. 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.
3. Las pequeñas explotaciones ganaderas tradicionales, dedicadas al autoconsumo y a la venta local no estarán sujetas a la tramitación de licencia de actividad siempre que no superen los siguientes límites:
  - Ganado bovino y equino:  $\leq 5$  animales reproductores, o  $\leq 10$  animales de cebo.
  - Ganado ovino o caprino:  $\leq 10$  animales
  - Ganado porcino:  $\leq$  de 3 cerdos de cría o de cebo de más de 30 Kg.,  $\leq 3$  cerdos de cebo de más de 30 kg;  $\leq 2$  cerdas reproductoras;  $\leq 3$  cerdas de ciclo cerrado.
  - Ganadería avícola:  $\leq 30$  gallinas, pollos de engorde u otras aves.
  - Ganadería conejera:  $\leq 10$  conejas madres
  - Perros de cría o guarda mayores de 3 meses:  $\leq 5$

#### 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 m<sup>2</sup>.

2. La creación de nuevas explotaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000 m<sup>2</sup> de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m<sup>2</sup> 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, **con el límite de superficie máxima construida de 1.200 m<sup>2</sup> construidos. Por encima de dicha superficie la construcción de nuevas instalaciones se considerará uso incompatible y precisará la tramitación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, con informe favorable previo de la Consejería competente en Medio Rural.**

#### **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. **La fosa de purines o estercolero deberá estar retranqueada al menos 25 metros del lindero o camino público.**

#### Subsección B. Ganadería intensiva

#### **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) **o normativa ambiental que lo sustituya en el Principado de Asturias**, y en la legislación específica. 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 ínter partes.

#### **4.38. Condiciones de ocupación.**

1. Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.  
El conjunto de edificaciones destinado a este tipo de ganadería no podrá superar los 1.200 m<sup>2</sup> de superficie construida. Por encima de dicha superficie se considerará uso incompatible y precisará la tramitación de un Estudio de Implantación y de un Plan Especial, con informe favorable previo de la Consejería competente en medio rural.
2. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente, **ubicado dentro del Concejo**, 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.

#### 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 **legislación específica** de Aguas y 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. La implantación en el suelo No Urbanizable de actividades económicas industriales y de servicios se considerará con carácter restrictivo siempre que se trate de actividades no vinculadas o que no presten servicio a dicho suelo. En consecuencia 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.
5. La implantación de instalaciones especialmente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en este tipo de suelo del Concejo sólo será admisible cuando venga impuesta por una norma de carácter supramunicipal y se acredite que no existe en la región otro emplazamiento en suelo más apto para la misma.

### Sección I - Industrias extractivas

#### 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 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 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio 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 **de suelo No Urbanizable, como uso Industrial**, 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 **los artículos 132 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 328 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**.
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 563 y 564 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**, así como 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. 2.153 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 conforme a lo previsto en el Plan Territorial Especial de recuperación de los terrenos de HUNOSA en las Cuencas Mineras aprobado por la CUOTA el 9 de Mayo de 2007.

## Sección II- Industrias vinculadas al medio rural

### 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. Elaboración artesanal de productos cárnicos.
  - 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 el informe de calificación del órgano ambiental así lo aconseja.
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, con una limitación de 1.200 m2. Por encima de dicha superficie las instalaciones se considerarían incompatibles y precisarían la tramitación, en su caso de un Estudio de Implantación y un Plan Especial.
5. Deberán solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la propia parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos.
6. El titular de la actividad deberá estar registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

#### **4.48. Talleres artesanales**

1. Tendrán esta consideración las instalaciones que la actividad sea preferentemente manual, aun cuando sea necesaria la utilización de útiles, herramientas o pequeña maquinaria auxiliar. 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 m<sup>2</sup>, 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. Deberán solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la propia parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
5. El titular del taller deberá estar registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

#### **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 m<sup>2</sup> y la superficie máxima construida inferior a 300 m<sup>2</sup>. Por encima de esta superficie se considera uso prohibido en el suelo No Urbanizable.
3. Deberán solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la propia parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
4. El titular del taller deberá estar registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

### Sección III - 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 300 m<sup>2</sup>, considerándose que una mayor superficie convierte a este uso en incompatible (de los que precisarán Estudio de Implantación y 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. Deberán solucionar el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de la propia parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- 5 El titular de la industria deberá estar registrado como profesional y dado de alta en el epígrafe correspondiente de actividades económicas.

#### 4.51. Depósitos al aire libre y áreas de servicio.

1. Los depósitos al aire libre. Se consideran como tales el almacenamiento o depósito ordenado de materiales sin edificación ni actividad comercial o industrial. No obstante, estarán sujetos a licencia municipal y por encima de 500 m<sup>2</sup> se requerirá Estudio de Implantación.  
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. En este caso se deberán adoptar medidas que permitan minimizar el impacto visual sobre el paisaje, y deberá respetar una distancia a cualquier lindero de, al menos, 10 m, así como las que por aplicación de normativa sectorial resulten exigibles.
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 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima de las edificaciones no superará el 10% de la parcela.
  - e) Deberán disponer de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de todas las construcciones vinculadas.

### Capítulo IV - EQUIPAMIENTO, 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, tanto de carácter público como privado.

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.

### Sección I - Dotaciones

#### **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 exigiría 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) **y 203 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, 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 o **legislación ambiental que lo sustituya**. En ambos casos, las distancias de otras edificaciones y la nueva instalación serían las señaladas en esos textos.
5. **La nueva construcción o ampliación de instalaciones funerarias (tanatorios, crematorios, etc) sólo podrán implantarse en suelo No Urbanizable, en el calificado como de Interés, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando, en el caso de los crematorios, una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, en edificios exentos, con retranqueos mínimos a linderos de 10 metros y en parcela mínima de 5000 m<sup>2</sup>, que permita resolver en el interior de la parcela la dotación de suficientes plazas de aparcamiento (al menos 8 por cada sala de velatorio, o al menos 25 en el caso de un crematorio).**

#### **4.58. Dotaciones de ocio.**

1. **Tienen esta consideración las instalaciones de carácter recreativo o deportivo que generalmente precisan de amplias extensiones de terreno.** 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) **y 203 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
3. La ocupación del terreno por edificaciones no rebasará del 5%.

### Sección II - 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 **las actuaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas**, pese a lo que solo se les atribuye el carácter de Uso Permitido **a las definidas en el artículo 4.108.2.a.**, pues su relación con el medio suele ser conflictiva. **El resto** 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.
- 5 **Gas. Los proyectos de infraestructuras de este tipo se registrarán por su normativa específica.**

#### **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, **37/2015 de 29 de septiembre**, y su correspondiente Reglamento, mientras que las restantes y sus propias definiciones se atienen a la **Ley 8/2006, de 13 de Noviembre, de 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.

En previsión de la construcción del tercer carril de la autopista A-66, entre Matalablimo 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 37/2015, el Reglamento General de Carreteras 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 sobrecanchos, 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, las determinadas por la Ley 8/2006, de 13 de Noviembre, de Carreteras del Principado de Asturias tanto para los tramos no situados dentro de los Núcleos Rurales como para los situados en el interior de estos; 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) y 146 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre). En todo caso resultará de aplicación lo dispuesto en la Ley 37/2015 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), y 324 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre), sólo serán admisibles en Suelos No Urbanizables, en las condiciones específicas señaladas para cada clase de suelo 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. 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.
2. En este sentido, resultará de aplicación el régimen de limitaciones a la propiedad recogido en el capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, o normativa que la sustituya, respecto a la "zona de dominio público", "zona de protección" y "línea límite de edificación".
3. En consecuencia, los interesados que pretendan ejecutar en la zona de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, deberán disponer de autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.
4. Con objeto de atenuar las incidencias acústicas y de vibraciones, los proyectos constructivos de todas las edificaciones en la zona de influencia del ferrocarril, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

#### **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 el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09, y el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, 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 **en las distancias establecidas en la normativa sectorial aplicable en cada momento.**
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 sotere 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 categoría especial y de 1ª categoría (> 66 kv)** dispondrán de **la zona de seguridad establecida por la normativa sectorial en vigor.**
7. **Los proyectos que se presenten deberán sujetarse en su caso a la Evaluación de Impacto Ambiental que se determine por el órgano ambiental competente atendiendo a las características de cada uno de ellos.**

#### **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) **y 308.2 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre).** 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 PGMO.

#### **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, aun 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. **Las fosas sépticas y sus elementos deberán guardar una distancia a linderos de tres metros, salvo pacto o convenio entre particulares, y una distancia de 7 metros a eje de camino o 4 metros al borde y 9 metros al eje de las carreteras locales, debiendo quedar en todo caso en el interior del cierre.**
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. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.  
Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes.  
Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.  
La afección por inundabilidad que se incorpora a la cartografía del Plan opera como un condicionante superpuesto al régimen de usos derivado de la Modificación, quedando por tanto supeditado dicho régimen de usos a la compatibilidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de Aguas.
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 22/2011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados.**
6. 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. **Los vertederos de residuos inertes estarán sujetos a licencia municipal y únicamente podrán implantarse en el suelo No Urbanizable en aquellos espacios sujetos a regeneración, caso de escombreras, canteras, espacios en los que se hallan realizado actividades mineras hoy en desuso no sujetas al Plan Territorial Especial de recuperación de los terrenos de HUNOSA. Por ello su uso en suelo de Especial Protección, Interés o Núcleo Rural se considera uso prohibido.**
3. **Estarán sujetos a la tramitación de un Plan Especial que debe resolver las condiciones de la restauración y regeneración de los terrenos y la temporalidad de la actuación, a cuyos efectos será exigible la prestación de una fianza o aval que garantice la efectiva restauración.**
4. Para el depósito de escombros en vertederos se precisa disponer de la preceptiva autorización como gestor de residuos.

### Sección III - 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 **200 metros cuadrados de superficie de exposición y venta al público.**
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).
7. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda familiar. Deberán resolver el aparcamiento necesario dentro de la propia parcela.

## Sección IV - 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 m<sup>2</sup> de superficie de almacén y venta) **y hasta un límite de 1.200 m<sup>2</sup> construidos en núcleo rural**, 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 m<sup>2</sup> de superficie total construida guardarán los retranqueos legales previstos por la normativa sectorial específica para todo tipo de construcciones, 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 m<sup>2</sup> construidos. Por encima de 300 m<sup>2</sup> 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 V - 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 **ni a 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 1.200 m<sup>2</sup> sobre rasante en núcleo rural, este uso se considera como Incompatible y la posibilidad de implantarlo pasará 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.
7. Además de las condiciones anteriormente recogidas, resulta de aplicación la normativa vigente en cada momento en el Principado de Asturias.
8. Se considera uso prohibido en el Concejo de Siero los campamentos de turismo y el estacionamiento de caravanas y movil home en todo el suelo No Urbanizable. Se permite la guarda de las mismas por sus propietarios en edificaciones auxiliares a la vivienda de superficie no superior a 30 m<sup>2</sup> en suelos de Interés y Núcleo Rural.

## 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: se considera vivienda agraria la integrada en la explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, y en tanto no desaparezca dicha explotación, que comprenderá tanto el 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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

Las nuevas construcciones susceptibles de autorización solo podrán consistir en una edificación agraria o ganadera y una vivienda unifamiliar, agotándose con ésta la capacidad edificatoria residencial ligada a la quintana tradicional. En todo caso las posibilidades edificatorias de las quintanas tradicionales están supeditadas a la vinculación a la actividad agraria o ganadera de su promotor.

- 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) y 294 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

8. 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. 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).
3. Las instalaciones deportivas de carácter familiar tales como piscinas, canchas de tenis, paddel, etc, que exigen la ejecución de obras de acondicionamiento del terreno, sólo podrán autorizarse en parcelas que

cuenten con vivienda ya edificada, debiendo respetar el mismo retranqueo a parcelas colindantes que la edificación principal a la que se vinculan. En el caso de las piscinas, deberán acreditar la disponibilidad de recursos hídricos suficientes, aportando con la solicitud de licencia la justificación correspondiente de disponer de recursos propios; de la conformidad de la Cooperativa de Aguas de la zona o de informe favorable del responsable técnico del Servicio Municipal de Aguas.

#### **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, 4.116.1 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 m<sup>2</sup>.

### Capítulo VI – EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

#### **4.75. Ampliación de viviendas existentes.**

1. Las viviendas actualmente existentes, en suelo No Urbanizable de Interés, y en suelo No Urbanizable de Especial Protección, vinculadas a una explotación agraria o ganadera que constituya la ocupación principal de sus habitantes, como caso particular de lo establecido en el artículo anterior, podrán ser ampliadas hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante, sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aun 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.

APÉNDICE

**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.	1000 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.
.-Crematorios				500	
.-Nuevos	RPSM	RPSM	RPSM	RPSM	

Distancias Actividad	A viviendas	A edificaciones ajenas en general	A usos específicos	A núcleos	Oservaciones
cementerios					
.-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 Municipal y supramunicipal	100 m.	100 m.		100 m.	
.-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	Superficie máxima construida	Vinculación
.-Agricultura extensiva	5.000 m2 o módulos concentración parcelaria.	CPZ	10% explotación completa	1200 m2 >1200 PE+EI	CPZ
.-Agricultura intensiva	5.000 m2 o módulos concentración parcelaria.			1200 m2 >1200 PE+EI	
.-Viveros comerciales	5.000 m2 o módulos concentración parcelaria.		10% con construcción estante.	1200 m2 >1200 PE+EI	
.-Ganadería extensiva		2.500 m2	10% de explotación completa	1200 m2 >1200 PE+EI	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.	1200 m2 >1200 PE+EI	
.-Talleres artesanales			50% del conjunto de edificaciones	300 m2	

Actividad	Parcela mínima en divisiones de fincas	Parcela edificable	Ocupación máxima	Superficie máxima construida	Vinculación
.-Talleres de maquinaria agrícola		5.000 m2		<300 m2	
.-Otras industrias transformadoras			20 %	300 m2 >300 PE+EI	
.-Depósitos al aire libre y estaciones de servicio		3.000 m2	10%	500 m2 >500 EI	
.-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.	200 m2	
.-Relación local			50% en conjunto con restantes edificaciones de la parcela.	300 m2 (en Interés) >300 <1200 PE+EI (en NR)	
.-Hotelero			50% (en conjunto con las restantes edificaciones construidas)	>1200 PE+EI (en NR)	
.-Vivienda familiar	CPZ	CPZ	50%	300 m2	CPZ

C.P.Z- Condiciones particulares de zona

PE- Plan Especial, EI- Estudio de Implantación

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

### Capítulo II - TRATAMIENTO DE LA PARCELA

#### 4.89. Movimientos de tierras.

- 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 **Especial 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 **no edificadas**, deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, **con postes verticales de madera, de acero pintado o de hormigón**, 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 o murias tradicionales de mampostería de piedra, 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:
  - a. 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.
  - b. 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.
  - c. 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.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. Las pilastras para sustentación de portones, portillas, y elementos de cierre podrán alcanzar la altura máxima de 2,50 metros. El mismo criterio será de aplicación para los portones de acceso. Dichas pilastras de sustentación podrán ser del mismo material que el resto del cierre de fábrica ejecutado; o bien de otro material que no sea considerado disonante por los Técnicos municipales, en atención al tipo de cierre de que se trate, y su dimensión máxima será la del ancho del muro, sin que exceda de 30 cm.
  - g. El material de cierre a utilizar entre pilastra y pilastra no podrá ser de celosía y en todo caso garantizará la condición de cierre diáfano por encima de la altura de 1,50 metros, excepto en la zona en la que se ubican los contadores de las redes de servicio, que podrán ser instalados a una altura superior debidamente justificada.
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 recubre, 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 las carreteras de titularidad del Principado de Asturias, de cualquier categoría: la que en cada momento establezca la normativa sectorial vigente en materia de carreteras.
  - En carreteras de titularidad municipal, 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 4 m. al eje de la vía o 1 m. al borde del pavimento. Cuando la naturaleza del terreno, por razón de desniveles, peligro de hundimientos o corrimientos de tierra, técnicamente acreditados, exija otras distancias, quien solicite la licencia lo hará constar expresamente, pronunciándose caso por caso el órgano municipal competente en orden a autorizar o denegar muros de contención a menor distancia.
  - 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 la legislación autonómica o estatal, 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 **cinco** metros del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aun cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.
10. La ejecución de cierres implica, **en todas las categorías de suelo No Urbanizable**, la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de la franja de terrenos que constituye el retiro señalado en los apartados anteriores **para el ensanche y mejora del mismo, debiendo formalizarse la ocupación en la forma que determine el Ayuntamiento. El terreno cedido deberá estar a la misma rasante del viario público y limpio de escombros o elementos que obstaculicen su uso público.**
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

### Capítulo III - CONDICIONES ESTÉTICAS

#### **4.92. Composición arquitectónica.**

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.  
**En todo caso, en el suelo No Urbanizable Núcleo Rural, las edificaciones dispondrán de una morfología acorde a la edificación tradicional del núcleo, pero nunca bajo el modelo urbano de repetición del mismo prototipo de edificio, debiendo tener una configuración dimensional exterior diferente, tanto en el conjunto de su volumen como de sus huecos, así como la distribución de los mismos. Será de aplicación esta limitación, tanto si se trata de viviendas agrupadas en una misma parcela, como si se trata de viviendas a construir en parcelas aisladas, o procedentes de una segregación dentro del Núcleo Rural.**
3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

#### **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, **sin perjuicio de lo señalado en el apartado 4º**, 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. **Asimismo, se permiten las cubiertas total o parcialmente ajardinadas, siempre que dicha solución permita integrar la edificación en el terreno y en el paisaje que lo rodea.**

#### **4.95. Ampliación y Demolición 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 cuál es la ampliada.
3. **El derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, solo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación rural tradicional, y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa, entendiéndose por tal aquella cuyo coste supere los límites de los deberes legales de conservación y rehabilitación,**

#### **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 **y sectorial aplicable** 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 artículos 294, 564 y 620.g del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**, 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 realzados, 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. **Las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la topografía original del terreno evitando alteraciones que desfiguren los valores ambientales del entorno y afecten a las parcelas colindantes.**

#### **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), **y artículos 34, 35 y 566 del Reglamento de Ordenación del Territorio y**

**Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**, 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 **Especial** 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 m<sup>2</sup> en Interés.

### Capítulo II - SUELO NO URBANIZABLE DE **ESPECIAL** PROTECCIÓN

#### 4.101. Concepto y definición de las áreas de protección

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de **Especial** 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) **y 304 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
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, **los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas y la zona de policía del**

**dominio público hidráulico** 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 **agropecuarios** 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, **incluidas áreas recreativas**, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas. **También tendrían esta consideración las labores de conservación y mantenimiento de las líneas eléctricas.**
  - usos autorizables:
    - **La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes que hayan sido autorizadas conforme a la normativa territorial y urbanística y al planeamiento vigente en su momento.**
    - Obras públicas e infraestructuras en general, **incluida la conservación y mejora de los caminos existentes**, 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, **con la excepción contemplada en los usos prohibidos.**
    - 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 **de forma excepcional** ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, **sin cambio de uso**, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación, **siempre que estén vinculadas al mantenimiento de una explotación agrícola o ganadera existente y resulten necesarias a tal fin.**
    - **Obras de rehabilitación y reforma de las construcciones existentes, con cambio de uso, que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación.**
    - **En los conjuntos que constituyan quintanas tradicionales asturianas la construcción de una nueva vivienda en las condiciones señaladas en el artículo 149 del ROTU.**

- Usos incompatibles:
  - La instalación de nuevos tendidos eléctricos que tengan por objeto la distribución de la energía y que den servicio a los núcleos rurales o urbanos, o a los Equipamientos e Infraestructuras que en él se ubiquen.
  - Los proyectos para la ampliación de los caminos existentes hasta un límite máximo de 6 m de ancho, previa tramitación del documento ambiental correspondiente.
  - La ampliación de las naves agrícolas y ganaderas existentes por encima de 1.200 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  - Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que no tengan cabida como uso autorizable y que deban ser emplazadas en el lugar que se propone ubicarlas.
  
- Usos prohibidos:
  - Se prohíbe en estas áreas todo otro uso diferente de los citados, y en particular: la vivienda unifamiliar, así como el cambio de uso de edificaciones preexistentes a vivienda; las actividades extractivas e industriales en cualquiera de sus modalidades. También se considera uso prohibido en este tipo de suelo la instalación de nuevos tendidos eléctricos para líneas de categoría especial y de primera categoría cuando existan alternativas técnicamente viables a través de otros suelos de menor protección.

La afección por inundabilidad que se incorpora a la cartografía del Plan opera como un condicionante superpuesto al régimen de usos derivado de la Modificación 8ª del PGM0, quedando por tanto supeditado dicho régimen de usos a la compatibilidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de Aguas.

En todo caso resultarán de aplicación las limitaciones de usos establecidas en la zona de policía inundable derivadas de la normativa sectorial de aguas.

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 **consideración** 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 **Especial 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) **y 563 y 564 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre)**).
  - Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la **legislación vigente**, 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.

### 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, paisajístico, **histórico, arqueológico, científico o cultural**, 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) **y 305 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.
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.

#### **4.106. 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.
  - **La conservación y mejora de los caminos rurales existentes.**
2. Usos autorizables.
  - Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas, **siempre que, cuando se trate de obras de otras Administraciones Públicas, vengan amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del artículo 324.2 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de protección. Se incluyen en este apartado los tendidos eléctricos**

que tengan por objeto la distribución de energía y los tendidos telefónicos, para dotar de servicio a la población rural.

- 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, ya sean de titularidad pública o privada, de hasta 300 m2 de superficie construida (el Comercio deberá cumplir además con la limitación del art 4.67 y desarrollarse únicamente en edificios preexistentes), cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural.
- Dotaciones de ocio.
- Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m2.
- Hotelero (casas de aldea en edificaciones preexistentes).
- Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m2, o en quintana tradicional en las condiciones señaladas en el art. 4.70.2. Solo se autorizará el cambio de uso de una edificación preexistente para vivienda en las condiciones exigidas para la vivienda de nueva planta, es decir, será condición necesaria la previa justificación exhaustiva de la existencia de la explotación a la que se vincula la nueva vivienda. El tamaño de la explotación deberá justificar la necesidad de construir una vivienda vinculada a la misma, al requerir una atención constante que además justifique su vinculación con el medio rural.
- Rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones y viviendas existentes siempre que no se trate de construcciones en situación de fuera de ordenación por haber sido construidas sin ajustarse a la legalidad urbanística.

### 3. Usos incompatibles:

- Hornos crematorios de cadáveres, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales.
- Los usos agrícolas y ganaderos por encima de los 1.200 m2 de superficie construida.
- Los demás usos autorizables por encima de los 300 m2 hasta el límite de 1.200 m2, para construcciones directamente vinculadas a la actividad preexistente.
- Las líneas eléctricas de transporte de energía, que habrán, además, de someterse a Evaluación Ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.

### 4. Usos prohibidos: todos los demás.

5. La afección por inundabilidad que se incorpora a la cartografía del Plan opera como un condicionante superpuesto al régimen de usos derivado de la Modificación 8ª del PGM0, quedando por tanto supeditado dicho

régimen de usos a la compatibilidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de Aguas.

En todo caso resultarán de aplicación las limitaciones de usos establecidas en la zona de policía inundable derivadas de la normativa sectorial de aguas.

#### Capítulo IV - SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

##### 4.108. Concepto y descripción de la Zona.

1. Comprende los terrenos que resultan afectados por la localización de las infraestructuras básicas o de transporte reflejadas en el art. 122.1.d del TROTU y concordantes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. 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, **quedan sujetos al siguiente régimen:**
  - a) Usos permitidos: Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén amparadas por planes regulados en la normativa sectorial de la infraestructura.
  - b) Usos autorizables. Tendrán dicha consideración los siguientes:
    - 1.º Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no vengam amparados por planes regulados en la normativa sectorial correspondiente y concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 324.
    - 2.º Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
    - 3.º Usos agrícolas, ganaderos y forestales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.
    - 4.º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial.
  - c) Usos incompatibles. Tendrán dicha consideración los siguientes:
    - 1) Los usos agrícolas, ganaderos y forestales por encima de los 1.200 m2 de superficie construida.
    - 2) Los demás usos autorizables por encima de los 300 m2 de superficie construida hasta el límite de 1.200 m2.
    - 3) Las líneas eléctricas de transporte de energía, que habrán de someterse a Evaluación Ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.

d) Usos prohibidos: Todos los no citados en las letras anteriores.

## Capítulo V - NÚCLEO RURAL

### Sección I - 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 **con al menos 5 viviendas, que no habrán de distar más de 250 metros de otras dos viviendas o de otro Núcleo**, 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.

### Sección II - 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 **4.116**.

#### 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 **4.116.4**.
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, **1.000** 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 III - Otros usos

#### 4.115. Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos Permitidos, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales, **el residencial y, además, los siguientes declarados como compatibles con el residencial:**
  - Actividades Agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo **ya existente, pero no su nueva implantación por encima de los límites fijados en el art. 4.30.3.**
  - 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 **Incompatibles: Las perreras con capacidad para más de 5 perros; los talleres de maquinaria agrícola, el uso de relación por encima de los 300 m<sup>2</sup> y hasta 1.200 m<sup>2</sup> y los restantes usos a los que resultaría de aplicación lo dispuesto en el art. 4.08 de estas Normas.**
3. Usos prohibidos: **Se declara expresamente prohibido el paso de líneas de transporte de energía por el interior de los núcleos delimitados, por no existir justificación técnica alguna que avale tal decisión.**
4. 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 m<sup>2</sup> como equivalente a una vivienda.

### Sección IV - Condiciones de la edificación

#### 4.116. Parcela mínima.

1. **No se fija superficie de parcela mínima para poder edificar, debiendo cumplirse únicamente con los retranqueos exigidos en las condiciones generales.** La superficie de la parcela mínima, a efectos de segregación, **en el Núcleo Rural se fija en 1.000 m<sup>2</sup>, 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.**  
**No se podrá segregar una finca con dos o más calificaciones si la superficie que queda fuera del Núcleo es inferior a la unidad mínima de cultivo. En ese caso la parte de finca fuera del Núcleo deberá seguir formando parte de la finca matriz o ser incorporada íntegramente a una de las fincas segregadas.**  
**El número máximo de parcelas resultantes de la segregación de una finca matriz no segregada será de seis. En los casos en que fuera necesario proceder a la apertura de nuevos viarios, que conecten dos**

viarios públicos existentes, deberá presentarse un Plan Especial y tramitarse simultáneamente un Convenio en el que se acuerden la urbanización y cesión del nuevo viario al Ayuntamiento, la cesión de un porcentaje de suelo al Ayuntamiento para zonas verdes o Equipamientos del Núcleo Rural y la ordenación conjunta de las fincas afectadas sin que esto suponga reparcelación, de acuerdo con el número de viviendas resultantes de la operación a desarrollar mediante Plan Especial, de forma que:

- a) Por debajo de diez viviendas que se generen con la actuación el porcentaje de cesión sea del 10% de la superficie total a ordenar;
- b) Entre 10 y 15 viviendas que sea del 15% y
- c) Por encima de 15 viviendas que sea del 20%.

En todo caso, cada una de las parcelas resultantes de la ordenación deberá respetar el parámetro de parcela mínima exigido una vez descontado el terreno de cesión.

El nuevo viario, que tendrá 8 m de ancho, deberá ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.

Asimismo, no se podrá incrementar el número de parcelas resultantes cuando la segregación que haya sido autorizada supere ya el límite de seis parcelas de resultado.

A los efectos de segregación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con un frente mínimo a viario público de al menos 7 metros y una dimensión mínima interior que permita inscribir un círculo de al menos 15 metros de diámetro en el que implantar la vivienda.

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 m<sup>2</sup> 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) y

147 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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. **Exclusivamente en el supuesto contemplado en el art. 4.113.2 para las viviendas existentes debidamente legalizadas, anteriores al año 1988, se permitirá la división horizontal del edificio.**

#### 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, **que no procedan de segregación**, deberán tener un acceso de vehículos a las vías señaladas como principales del asentamiento en los planos de escala 1:5.000 **de al menos 4,5 metros**, 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 **4,5 m**; y además deben materializar los retiros de cerramientos recogidos en el siguiente artículo 4.122 en todos sus frentes a vías públicas.  
**En todos los casos, el portón de acceso deberá retranquearse 4,50 metros de la alineación del cierre en su posición ya acomodada al Plan General con el fin de no entorpecer el tránsito rodado y dejar espacio suficiente para el paso de otros vehículos y personas.**
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, **respetando las condiciones del apartado anterior.**

**Cuando la mejora de los servicios públicos y las infraestructuras, o la compactación de un Núcleo como consecuencia de una operación de segregación realizada según las condiciones recogidas en el art. 4.116.1, exijan la apertura de un nuevo viario, deberá presentarse un Plan Especial que avale dicha actuación y justifique el interés público de la misma, y tramitarse simultáneamente un Convenio en el que se acuerden la urbanización y cesión del nuevo viario al Ayuntamiento, la cesión de un porcentaje de suelo al Ayuntamiento para zonas verdes o Equipamientos del Núcleo Rural y la ordenación conjunta de las fincas afectadas sin que esto suponga reparcelación, de acuerdo con el número de viviendas resultantes de la operación a desarrollar mediante Plan Especial, de forma que:**

- a) Por debajo de diez viviendas que se generen con la actuación el porcentaje de cesión sea del 10% de la superficie total a ordenar;
- b) Entre 10 y 15 viviendas que sea del 15% y
- c) Por encima de 15 viviendas que sea del 20%.

En todo caso, cada una de las parcelas resultantes de la ordenación deberá respetar el parámetro de parcela mínima exigido una vez descontado el terreno de cesión.

Será obligatorio que el nuevo viario conecte dos viarios públicos existentes. El nuevo viario, que tendrá 8 metros de anchura, habrá de ser urbanizado y cedido al Ayuntamiento.

#### **4.122. Cierre de las fincas.**

1. Los cierres de las fincas edificadas deberán retirarse del eje de las carreteras de titularidad Municipal a una distancia de 6 metros, y de 4 metros al eje o un 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 aun cuando el resto de los cierres existentes no los guarden, pues las ampliaciones del gálibo viario, aun 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.

La corrección o retiro del cierre de la finca será obligatoria, aun tratándose de cierres preexistentes de todo tipo, cuando se solicite licencia de obras para la edificación de una finca con una construcción de nueva planta, de tipología residencial, o de nave, según su funcionalidad, debiendo formar parte del proyecto técnico que se presente, quedando gráficamente reflejado en los planos el alcance de la corrección o retiro del cierre, así como definidas y valoradas en el presupuesto, en los precios descompuestos, las partidas necesarias para la demolición y retirada de escombros, de forma que el nuevo espacio público generado quede expedito y libre de obstáculos.

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.

En todo caso los accesos a las carreteras de titularidad autonómica se regirán por lo establecido en el art. 34 de la Ley 8/2016, de 13 de noviembre, de carreteras.

#### **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.

3. 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.
4. 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. Tanto en una como en otra tipología la superficie máxima de las edificaciones permitidas no podrá superar el cuádruplo de la asignada para vivienda.
5. 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 y de la superficie máxima construida.
6. En el supuesto de que la edificación preexistente como vivienda en la parcela supere ya la superficie edificable máxima de 300 m2, cualquier actuación posterior para albergar usos distintos, compatibles con la vivienda, precisará la disponibilidad de superficie de parcela suficiente para acoger dicha actuación, siguiendo la proporción de 1.000 m2 por cada 300 m2 construidos. En ningún caso, a pesar de la existencia de superficie de parcela suficiente, se permitirá la ampliación de la vivienda por encima de los 300 m2 construidos.

Abril 2018  
El equipo redactor

Manuel Is Maside  
Jefe de Servicio de la OGU

Desirée Álvarez González  
Arquitecto Municipal  
Jefe de la Sección Técnica de la OGU







La modificación de la normativa hace necesario completar las fichas del Estudio de Gestión en vigor, en cuanto a los usos que se definen en la tipología COMERCIAL y, siguiendo las indicaciones recibidas de la Dirección General de Comercio, se realizan fichas nuevas de las UH 72 y 76 del suelo Urbano Consolidado de Lugones, de la UH-9 del suelo Urbano Consolidado de El Berrón y de la UH-74 del suelo Urbano Consolidado de La Pola Siero.

Fichas de suelo urbano

#### **LUGONES**

60/COM-Prox/NC	<b>(UA 19)</b>
31/COM-Gral/NC	<b>(UA 25)</b>
60/COM-Prox/NC	<b>(UH 60)</b>
72/COM-Prox/C	<b>(UH 72)</b>
76/COM-Prox/C	<b>(UH 76)</b>
87/COM-Prox/NC	<b>(UH 87)</b>

#### **VIELLA COLLOTO GRANDA**

41/COM-Gral/NC	<b>(UE 2)</b>
----------------	---------------

#### **EL BERRON**

9/COM-Prox/C	<b>(UH 9)</b>
49/COM-Gral/NC	<b>(UH 49)</b>
50/COM-Gral/NC	<b>(UH 50)</b>
51/COM-Gral/NC	<b>(UH 51)</b>

#### **POLA**

74/COM-Prox/C	<b>(UH 74)</b>
78/COM-Gral/C y 78/COM-Gral/C	<b>(UE 6)</b>

#### **LIERES**

5/COM-Gral/NC	<b>(UH 5)</b>
---------------	---------------

#### **LA FRESNEDA**

EC-1/COM-Prox
EC-2/COM-Prox

Fichas de suelo urbanizable

#### **Ámbito 2 de LUGONES**

#### **Ámbito 1 de Viella, Colloto y Granda**

#### **Viella**



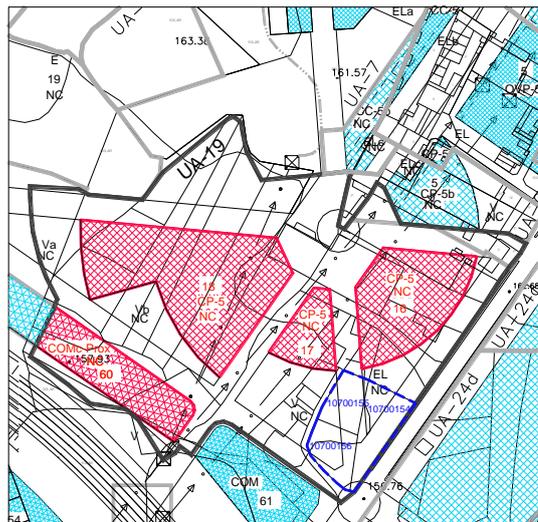


## LUGONES UA 19

UH: 16/CP-5/NC, 17/CP-5/NC, 18/CP-5/NC		UH: 60/COMc- <b>Prox</b> /NC	
<b>área</b>		<b>módulo</b>	
<b>16CP: 3321m<sup>2</sup></b>		4,150195 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
<b>17CP: 1170 m<sup>2</sup></b>		<b>4,150195 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	
<b>18CP: 6202 m<sup>2</sup></b>		<b>4,150195 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	
<b>60COMc-<b>Prox</b>: 1177 m<sup>2</sup></b>		<b>1,0000 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	

Las UH 5/CP-5/NC, 16/CP-5/NC, 17/CP-5/NC, 18/CP-5/NC, 60/COM/NC y 61/COM/C comparten como gasto de urbanización el costo de indemnización por la destrucción de los inmuebles que deben eliminarse para materializar su ordenación, urbanización y edificación. El desarrollo de la UA resuelve la apertura de los viales, garantizando su conexión con la red existente. El aprovechamiento de las parcelas ubicadas en viario se reparte entre las UH netas en función de su porcentaje.

El cálculo de aprovechamiento tiene en cuenta los criterios del acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de UA, en base a la aplicación a cada una de las CP del módulo promedio de la tipología al distribuirse equitativamente entre ellas los beneficios y cargas correspondientes. El aprovechamiento materializable podrá ubicarse en las distintas UH en función de su capacidad edificatoria conforme a las condiciones compositivas que permita la Ordenanza. Esta UA deberá agotar obligatoriamente todas las posibilidades que permite la ordenanza (vuelos, torreones y bajo cubierta), para materializar en su interior el déficit de aprovechamiento de 7054 m<sup>2</sup>. Sólo una vez cumplimentadas estas operaciones podrá trasladar este o el aprovechamiento resultante a otras UA en las que tenga cabida.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: NO CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: CERRADA PERIMETRAL y COMERCIAL DE PROXIMIDAD

DESARROLLO: Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

## APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento o privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
16CP	7988	7248	3321	12405	- 112	1378
17CP	4386	3508	1170	4370	- 1004	486
18CP	27424	15359	6202	23166	- 2051	2573
60 COMc- <b>Prox</b>	10700137 /47/38	3164	3164	1177	- 1356	118
10700154/5/6	1074+671+760 = 2505				- 2531	
				41000	- 7054	4555
UA 19		36601	11870			TOTAL: 45555

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

## USO:

art. 2.153.4 de la normativa del PGM para COM- <b>Prox</b>	art.2.115 de la Normativa del PGOU (CP)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficinas</li> <li>Talleres</li> <li>Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Garaje y aparcamiento</li> <li>Locales abiertos al público</li> <li>Locales de trabajo</li> <li>Dotaciones colectivas de E.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artesanía</li> <li>Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>Hoteleros</li> <li>Hosteleros</li> <li>Recreativo</li> </ul>	

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGM, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGM, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

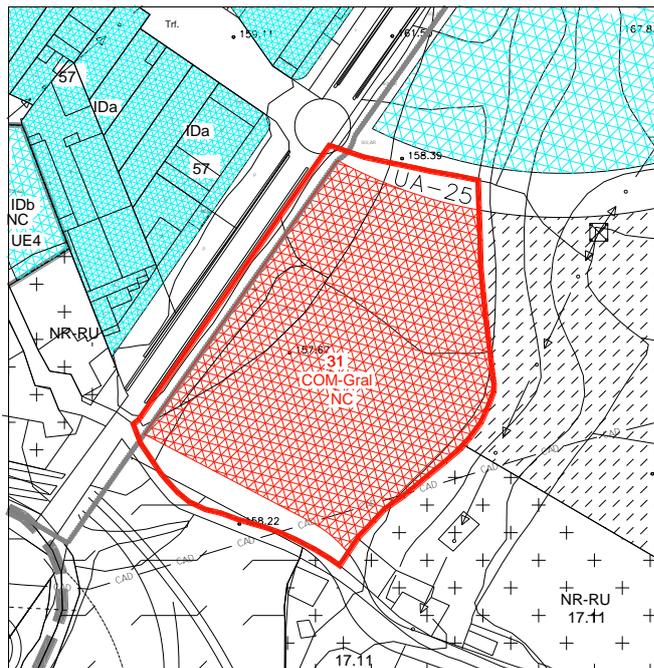
Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





## LUGONES UA 25

UH: 31/COM- <b>Gral</b> /NC		
<b>área</b> 16355 m <sup>2</sup>	<b>módulo</b> 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	<b>aprovechamiento</b> 16355 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>El suelo para la materialización del aprovechamiento excedentario deberá resolverse en suelo de equipamiento para aparcamiento público al objeto de no modificar el cierre de aprovechamientos del Núcleo Urbano de Lugones vigente en el Estudio de Gestión.</li> <li>Se resolverá la sección de viario público dando cumplimiento a la Normativa del Plan General en función de la tipología de la UA.</li> <li>A través de Convenio podrá materializarse la cesión del 10% de aprovechamiento en mayor reserva de aparcamiento público a fin de resolver el déficit existente en el Núcleo.</li> </ul>		



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: NO CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL **GENERAL**

DESARROLLO: Estudio de Detalle/ Proyecto de Actuación y proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
	17.713	17.713	11.444	10.300	4.911	1.144

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+: absorber (generado por otras parcelas), -: trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: **Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGMU**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Oficinas.</li> <li>Talleres</li> <li>Estaciones de servicios</li> <li>Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</li> <li>Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</li> <li>Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artesanía</li> <li>Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>Hoteleros</li> <li>Hosteleros</li> <li>Recreativos</li> </ul>
---	---

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





## LUGONES UH 60

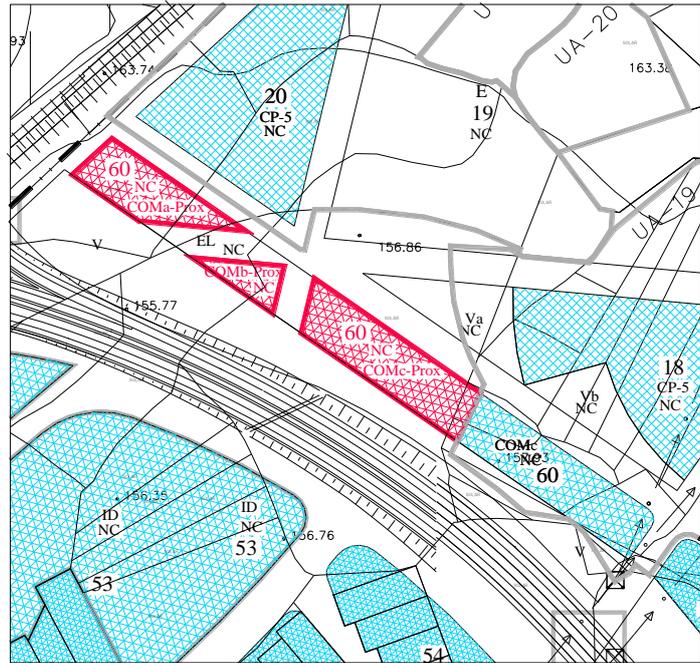
UH: 60/COMa-**Prox**/NC,  
60/COMb-**Prox** /NC,  
60/COMc-**Prox**/NC

área	módulo	aprovechamiento
(a)1443 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1443 m <sup>2</sup>
(b)506 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	506 m <sup>2</sup>
(b)3640 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3640 m <sup>2</sup>

Esta UH comparte con las UH 5/CP-5/NC, 16/CP-5/NC, 17/CP-5/NC, 18/CP-5/NC y 61/COM/NC como gasto de urbanización el costo de indemnización por la destrucción de los inmuebles que deben eliminarse para materializar su ordenación, urbanización y edificación.

Esta UA deberá agotar obligatoriamente todas las posibilidades que permite la ordenanza para materializar en su interior el déficit de aprovechamiento de 5162 m<sup>2</sup>. Sólo una vez cumplimentadas estas operaciones podrá trasladar este o el aprovechamiento resultante a otras UA en las que tenga cabida.

Podrá subdividir el desarrollo de la UH en Unidades de Actuación independientes siempre que se garantice la conexión con las infraestructuras existentes.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: NO CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL DE PROXIMIDAD

DESARROLLO: Delimitación de Unidad de Actuación; Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
COMa- <b>Prox</b> : 1993002/4/18	13952	2438	1443	1299	- 207	144
COMb- <b>Prox</b> : 1993006/18	17014	1532	506	455	- 757	51
COMc- <b>Prox</b> : 1993006	14138	9788	3640	3276	- 4198	364
			5589	5030	-5162	559

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+ : absorber (generado por otras parcelas). - : trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: Los del art. 2.153.4 de la normativa del PGMU para COM-**Prox**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas</li> <li>• Talleres</li> <li>• Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul> |
|---|---|

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los presentes números son aplicables a la UH en el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Actuación para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recalcu conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

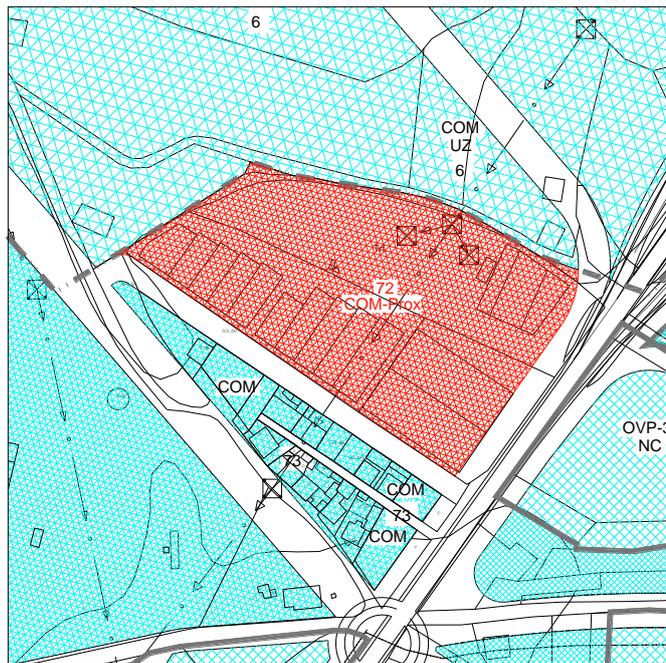
Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





## LUGONES UH 72

UH: 72/COM- <b>Prox</b> /C		
área	módulo	aprovechamiento
13712 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	13712 m <sup>2</sup>



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL **DE PROXIMIDAD**

DESARROLLO: Proyecto de Ejecución

ACCESOS: Deberán resolverse los accesos viarios a la UH desde la AS-266 conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

APROVECHAMIENTO: 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta, descontar viario. Para el equipamiento comercial de proximidad la superficie útil de exposición y venta al público será menor de 2.500 m<sup>2</sup>

USOS: **Los del art. 2.153.4 de la normativa del PGMO para COM-Prox**

- Oficinas
- Talleres
- Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.

- Artesanía
- Pequeña industria urbana compatible.
- Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.
- Hoteleros
- Hosteleros
- Recreativos

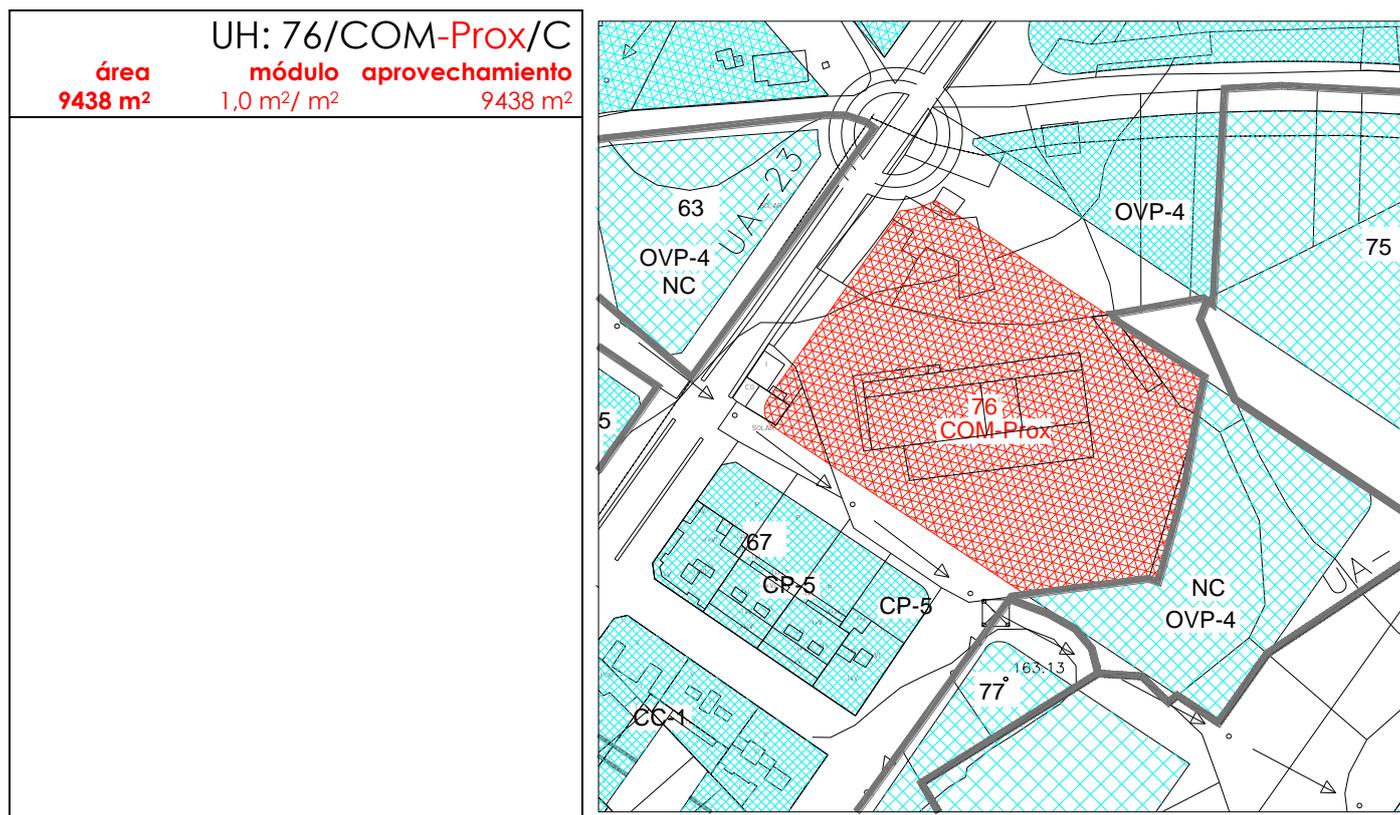
OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana





## LUGONES UH 76



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL DE PROXIMIDAD

DESARROLLO: Proyecto de Ejecución

ACCESOS: Deberán resolverse los accesos viarios a la UH desde la AS-266 conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

APROVECHAMIENTO: 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta, descontar viario. Para el equipamiento comercial de proximidad la superficie útil de exposición y venta al público será menor de 2.500 m<sup>2</sup>

USOS: Los del art. 2.153.4 de la normativa del PGMO para COM-Prox

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas</li> <li>• Talleres</li> <li>• Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul>
---	---

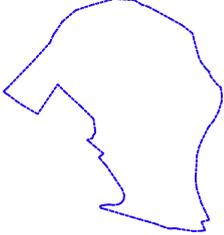
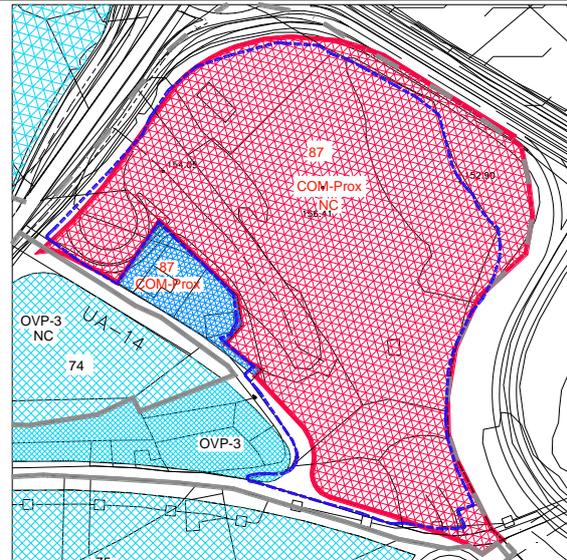
OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana





## LUGONES UH 87

UH: 87/COM-Prox/NC 87/COM-prox/C			
(C)	área 2051 m <sup>2</sup>	módulo 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	aprovechamiento 2051 m <sup>2</sup>
(NC)	área 33295 m <sup>2</sup>	módulo 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	aprovechamiento 33295 m <sup>2</sup>
	Unidad de Actuación delimitada en el expediente tramitado al efecto 242R1036. Superficie de la delimitación 30.974 m <sup>2</sup> . Los aprovechamientos se ajustarán en el instrumento de desarrollo. Esta UA participa de los gastos proporcionales que le corresponde por la ejecución de la glorieta sobre la AS-266.		
			

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: NO CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL DE PROXIMIDAD / GRAN EQUIPAMIENTO COMERCIAL

DESARROLLO: Delimitación de Unidad de Actuación; Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización. Para la implantación de un Gran Equipamiento Comercial será preciso un Plan Especial.

APROVECHAMIENTO PARA LA UH 87/COM-Prox/C: 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta

APROVECHAMIENTO PARA LA UH 87/COM-Prox/NC:

parcelas con aprovechamiento en la UH 87/COM-Prox/NC	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
10200491a/143/151/152/153/154/186/187/188/10309005 b	43239	38390	24803	22323	+ 8492	2480

8492 provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+ : absorber (generado por otras parcelas), - : trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: Los del art. 2.153.3 de la Normativa del PGMO para COM-Prox para el conjunto de la manzana 87

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas, Talleres.</li> <li>• Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebidas, higiene personal, limpieza y artículos de hogar y prensa con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup> o en el marco de una operación de rehabilitación o renovación de la trama urbana, mediante Plan Especial que ordene la implantación específica del equipamiento comercial, podrá autorizarse un Gran Equipamiento Comercial, individual o colectivo, dedicado al comercio al por menor de cualquier sector: <ul style="list-style-type: none"> <li>- individual: Con superficie de exposición y venta al público menor o igual a 3.500 m<sup>2</sup> y superficie edificada total menor o igual a 15.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- colectivo: Equipamientos comerciales, del artículo 9.1 y del artículo 9.2 de las DSEC con superficie de exposición y venta al público conjunta menor o igual a 3.500 m<sup>2</sup> y superficie edificada total menor o igual a 15.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul> |
|---|---|

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los presentes números son aplicables a la UH en el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Actuación para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recálculo conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

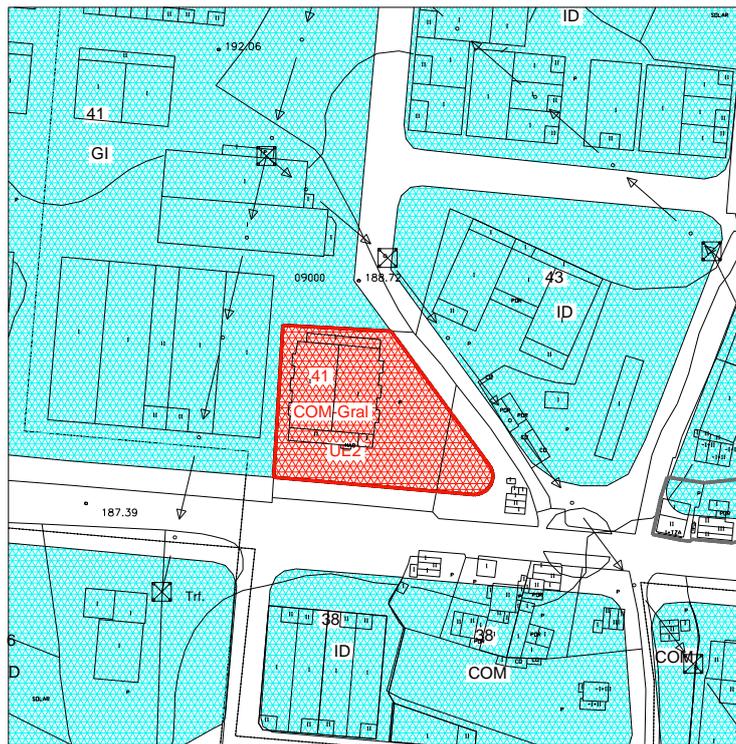
Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





# VIELLA COLLOTO Y GRANDA UE2

La UE 2 se señala como ámbito de reparto para la compensación de la demolición de edificaciones que quedan fuera de ordenación dentro de cada una de sus delimitaciones.



SITUACIÓN: Unidades Homogéneas 41

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: **COMERCIAL GENERAL**

DESARROLLO: Proyecto de Actuación/ Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

	Superficie UH.	Módulo	Aprovechamiento
UH-41 COM/C	4.822 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.822 m <sup>2</sup>

CESIÓN: La superficie de parcela ubicada fuera de la alineación, urbanizada.

USOS: **Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGMO**

- Oficinas.
- Talleres
- Estaciones de servicios
- Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.
- Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.
- Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.

- Artesanía
- Pequeña industria urbana compatible.
- Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.
- Hoteleros
- Hosteleros
- Recreativos

RESTO DE CONDICIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

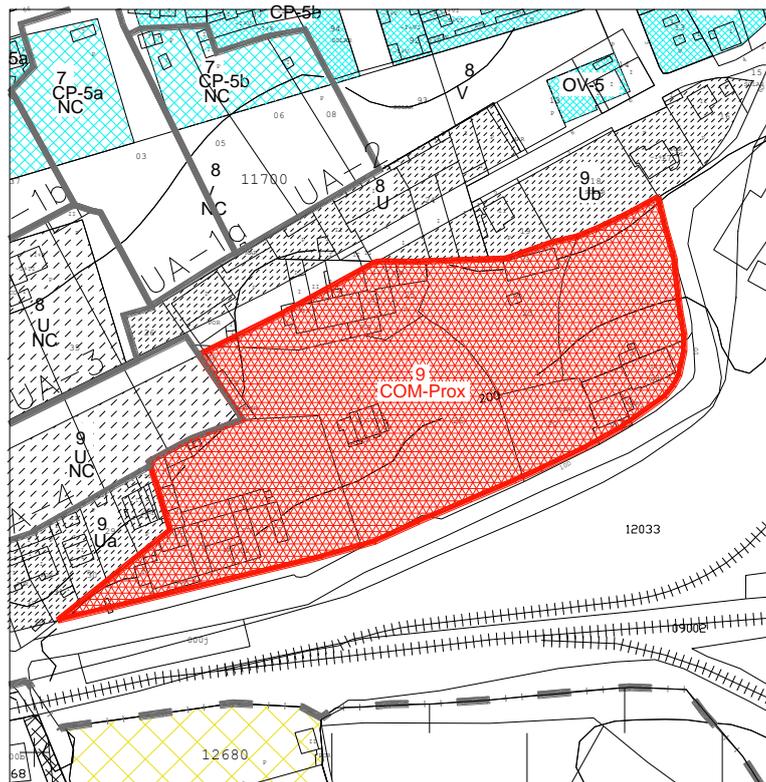
Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





# EL BERRÓN UH 9

UH: 9/COM- <b>Prox</b> /C		
<b>área</b>	<b>módulo</b>	<b>aprovechamiento</b>
17979 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	17979 m <sup>2</sup>



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO:	CONSOLIDADO
TIPOLOGÍA:	COMERCIAL DE PROXIMIDAD
DESARROLLO:	Mediante proyectos de obra, completando la urbanización.
APROVECHAMIENTO:	1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta. Limitación de aprovechamiento para un equipamiento comercial de proximidad del art. 9.1 de las DSEC.: superficie útil de exposición y venta menor a 2.500 m <sup>2</sup>
CESIÓN:	Superficie de viario definido en el Plan General.
USOS:	Los del art. 2.153.4 de la normativa del PGMO para COM-Prox

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas</li> <li>• Talleres</li> <li>• Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul>
---	---

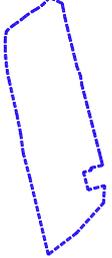
OBSERVACIONES: No especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

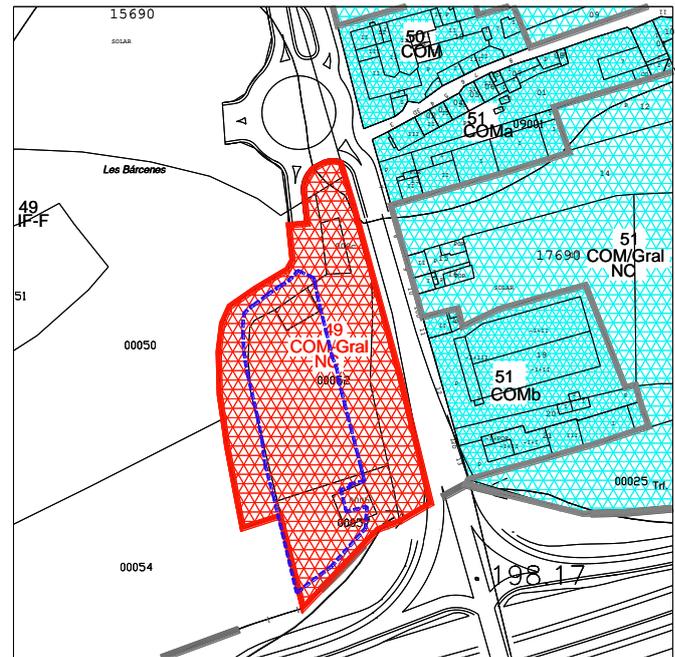
Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana  
 Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





# EL BERRON UH 49

UH: 49/COM- <b>Gral</b> /NC		
<b>área</b> 8701 m <sup>2</sup>	<b>módulo</b> 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	<b>aprovechamiento</b> 8701 m <sup>2</sup>
 <p style="color: red;">El ámbito delimitado para el desarrollo de la/s Unidades de Actuación, teniendo en cuenta el trazado real del suelo de infraestructuras, en el Estudio de Detalle 242U101E. Constan relacionados con el desarrollo del suelo los siguientes expedientes: 242XZ00A, 242XZ00B y 242X800D. El aprovechamiento es el definido en los instrumentos de desarrollo o en los que al efecto se tramiten.</p>		



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO  
 TIPO: NO CONSOLIDADO  
 TIPOLOGÍA: COMERCIAL **GENERAL**  
 DESARROLLO: Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

## APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
15400052/4/7/9000 b/9000c/1569001	10810	10810	7440	6696	+ 1261	744

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+ : absorber (generado por otras parcelas), - : trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)  
 1261 m<sup>2</sup> provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: **Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGMU**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas.</li> <li>• Talleres</li> <li>• Estaciones de servicios</li> <li>• Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</li> <li>• Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</li> <li>• Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul>
---	---

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los presentes números son aplicables a la UH en el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Actuación para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recalcu conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

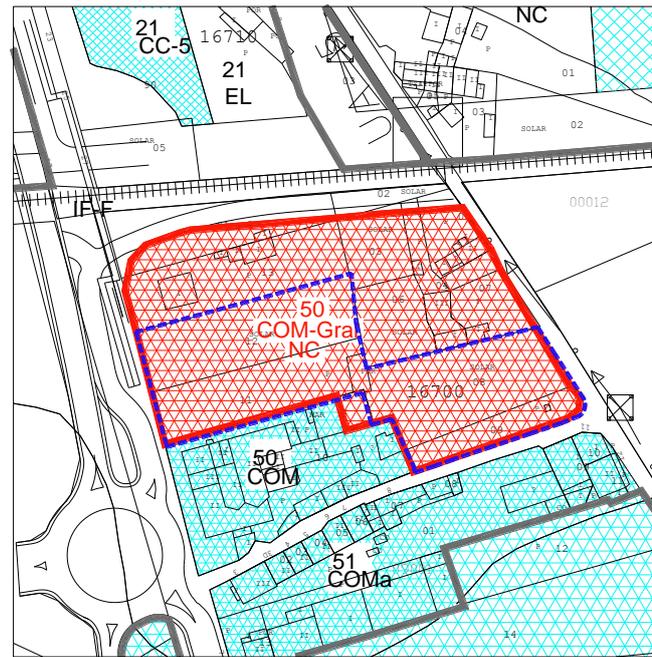
Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana





# EL BERRÓN UH 50

UH: 50/COM- <b>Gral</b> /NC		
área	módulo	aprovechamiento
8083 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	8083 m <sup>2</sup>
 <p>Unidad de Actuación delimitada y desarrollada en el Estudio de Detalle 242Q102K. El aprovechamiento es el definido en el instrumento de desarrollo.</p>		



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO  
 TIPO: NO CONSOLIDADO  
 TIPOLOGÍA: COMERCIAL **GENERAL**  
 DESARROLLO: Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

## APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
1670001/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13	8780	8780	6043	5439	+ 2040	604

2040 m<sup>2</sup> provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+: absorber (generado por otras parcelas), -: trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGMO

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas.</li> <li>• Talleres</li> <li>• Estaciones de servicios</li> <li>• Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</li> <li>• Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</li> <li>• Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul>
---	---

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los presentes números son aplicables a la UH en el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Actuación para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recalcuro conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





# EL BERRON UH 51

UH: 51/COM- <b>Gral</b> /NC		
<b>área</b> 18531 m <sup>2</sup>	<b>módulo</b> 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	<b>aprovechamiento</b> 18531 m <sup>2</sup>



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: NO CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL **GENERAL**

DESARROLLO: Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
15300025/27/33/17 69001/11/12/14/15/ 16/17/18/19/20/21	17931	17931	12341	11107	+ 6190	1234

6190 m<sup>2</sup> provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+: absorber (generado por otras parcelas), -: trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: **Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGM**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas.</li> <li>• Talleres</li> <li>• Estaciones de servicios</li> <li>• Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</li> <li>• Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</li> <li>• Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul>
---	---

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los presentes números son aplicables a la UH en el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Actuación para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recalcu conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGM, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGM, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017





# P O L A U H 7 4

UH: 74/COM-**Prox**/C

La UH 74 constituye el ámbito de la actuación desarrollada por SOGEPSA a través del Plan Especial Siero-Este Residencial, objeto del expediente administrativo 242L100Z aprobado definitivamente por la CUOTA el 31-07-2002. Modificación tramitada en expediente 242Q1019, aprobada definitivamente en sesión plenaria de fecha 29-03-2007.



SITUACION: UH 74 dentro del Ámbito del Plan Especial Siero-Este Residencial.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL DE PROXIMIDAD

DESARROLLO: Proyecto de Ejecución

APROVECHAMIENTO:

	Superficie UH.	Módulo	Aprovechamiento
UH-74 COM-PROX/C	2.930 m <sup>2</sup>	1,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.066 m <sup>2</sup>

CESIÓN: La superficie de viario, la superficie destinada a Equipamiento Público, los espacios destinados a suelo público y las zonas verdes.

USOS: Los del art. 2.153.4 de la normativa del PGMU para COM-PROX

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas</li> <li>• Talleres</li> <li>• Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul> |
|---|---|

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones establecidas en el Plan Especial tramitado ( 242L100Z) y su posterior modificado (242Q1019) y las del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana





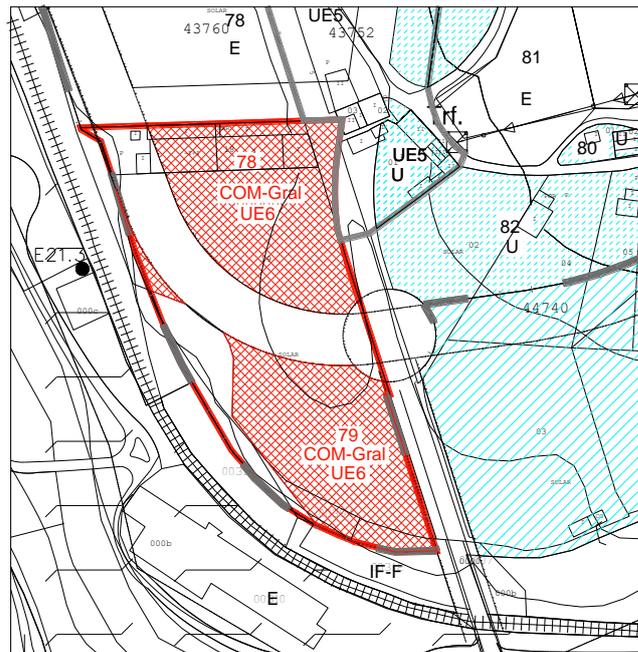
# P O L A U E 6

UH: 78/COM-**Gral/C**, 79/COM-**Gral/C**

UH:	área	módulo	aprovechamiento
78:	4160 m <sup>2</sup>	1,000000 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	4160 m <sup>2</sup>
79:	5110 m <sup>2</sup>	1,000000m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	5110 m <sup>2</sup>

La UE 6 pretende ordenar la obtención de un nuevo viario esencial para la conexión con las nuevas áreas de desarrollo.

Dada la incidencia que representa sobre el trazado actual de la SI-8, el desarrollo de la UH 78 se condiciona a la puesta en servicio de la variante prevista en la UE5. Será posible subdividir la Unidad de Ejecución en dos Unidades de Actuación independientes, previo esquema de ordenación conjunto que garantice el reparto equitativo de beneficios y cargas entre ambas.



SITUACIÓN: Unidades Homogéneas 78 y 79

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA: COMERCIAL **GENERAL**

DESARROLLO: Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

	Superficie	Módulo	Aprovechamiento
78/COM/C	4.160 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	4.160 m <sup>2</sup>
79/COM/C	5.110 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	5.110 m <sup>2</sup>

CESIÓN: Superficie de viario y la superficie ubicada fuera de la alineación, urbanizada

USOS: **Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGMO**

- Oficinas.
- Talleres
- Estaciones de servicios
- Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.
- Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.
- Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.

- Artesanía
- Pequeña industria urbana compatible.
- Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.
- Hoteleros
- Hosteleros
- Recreativos

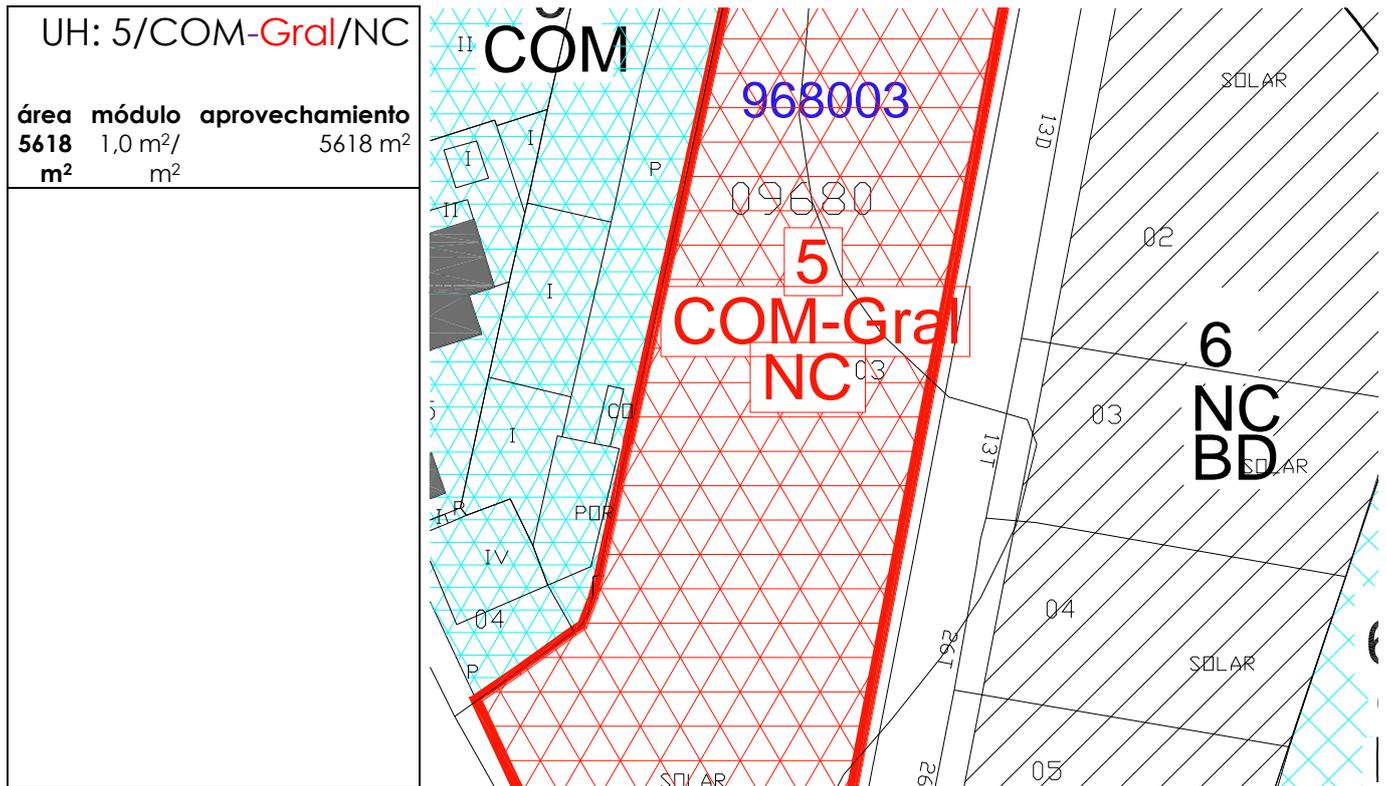
RESTO DE CONDICIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana





## LIERES UH 5



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO  
TIPO: NO CONSOLIDADO  
TIPOLOGÍA: COMERCIAL **GENERAL**  
DESARROLLO: Delimitación de Unidad de Actuación; Proyecto de Actuación/ Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

## APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
968001/2/3/12	6061	6061	5016	4514	+ 602	502

(602 provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas)

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+ : absorber (generado por otras parcelas), - : trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UA)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS: Los del art. 2.153.6 de la Normativa del PGMO

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficinas.</li> <li>• Talleres</li> <li>• Estaciones de servicios</li> <li>• Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</li> <li>• Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</li> <li>• Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible.</li> <li>• Almacenaje comercial para distribución o venta al por mayor.</li> <li>• Hoteleros</li> <li>• Hosteleros</li> <li>• Recreativos</li> </ul>
---	---

RESTO DE CONDICIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

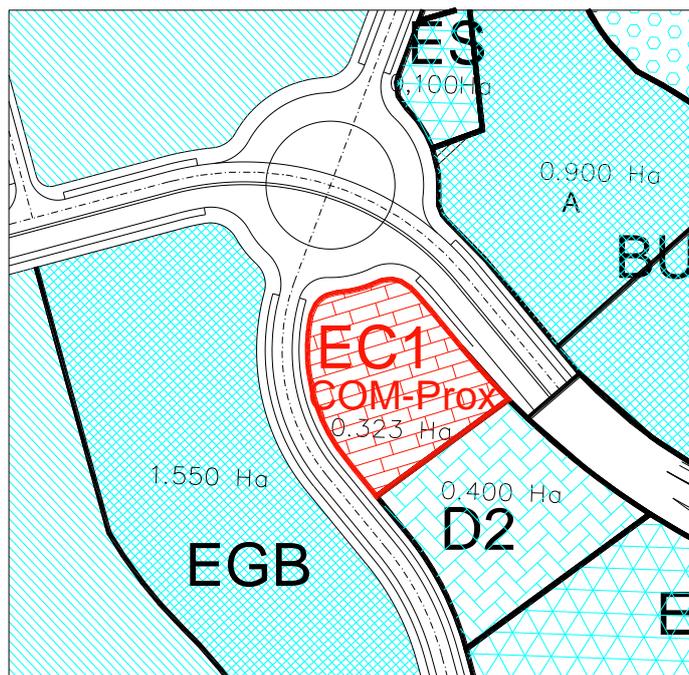
Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGOU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN - JULIO 2017

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana

Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGMU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 - ESTUDIO DE GESTIÓN – JULIO 2017

# LA FRESNEDA EC-1-PROX

<b>EC-1-Prox</b>	
<b>área</b> <b>3230 m<sup>2</sup></b>	<b>edificabilidad</b> <b>2,277 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
Forma parte del equipamiento comercial privado previsto en el Plan Parcial de La Fresneda que el PGMO de Siero asume como propio.	



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGIA: EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO DE PROXIMIDAD

DESARROLLO: Proyecto de Ejecución, completando la urbanización

APROVECHAMIENTO:

- No se limita la ocupación superficial máxima
- Altura máxima: 3 plantas y 12 metros
- Se prescribe, como mínimo, una dotación de dos plantas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Limitación del artículo 9.1 DSEC: superficie útil de exposición y venta al público menor de 2500 m<sup>2</sup>.

USOS:

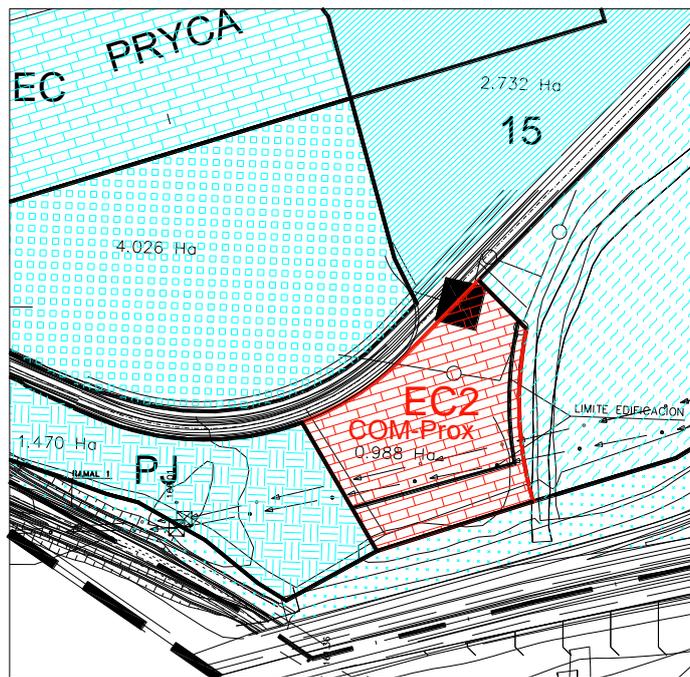
- Los permitidos por el art. 5.7.5 de la Normativa del PGMO de Siero que asume como planeamiento incorporado el Plan Parcial de La Fresneda I y II Fase.
- Además, los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General en su Título V, relativo al Texto Refundido de la Normativa vigente en el suelo urbano de La Fresneda.



# LA FRESNEDA EC-2-Prox

<b>EC-1-Prox</b>	
<b>área</b> <b>9880 m<sup>2</sup></b>	<b>edificabilidad</b> <b>2,277 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<p>Forma parte del equipamiento comercial privado previsto en el Plan Parcial de La Fresneda que el PGMO de Siero asume como propio.</p>	



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

TIPO: CONSOLIDADO

TIPOLOGIA: EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO DE PROXIMIDAD

DESARROLLO: Proyecto de Ejecución, completando la urbanización

APROVECHAMIENTO:

- No se limita la ocupación superficial máxima
- Altura máxima: 3 plantas y 12 metros
- Se prescribe, como mínimo, una dotación de dos plantas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Limitación del artículo 9.1 DSEC: superficie útil de exposición y venta al público menor de 2500 m<sup>2</sup>.

USOS:

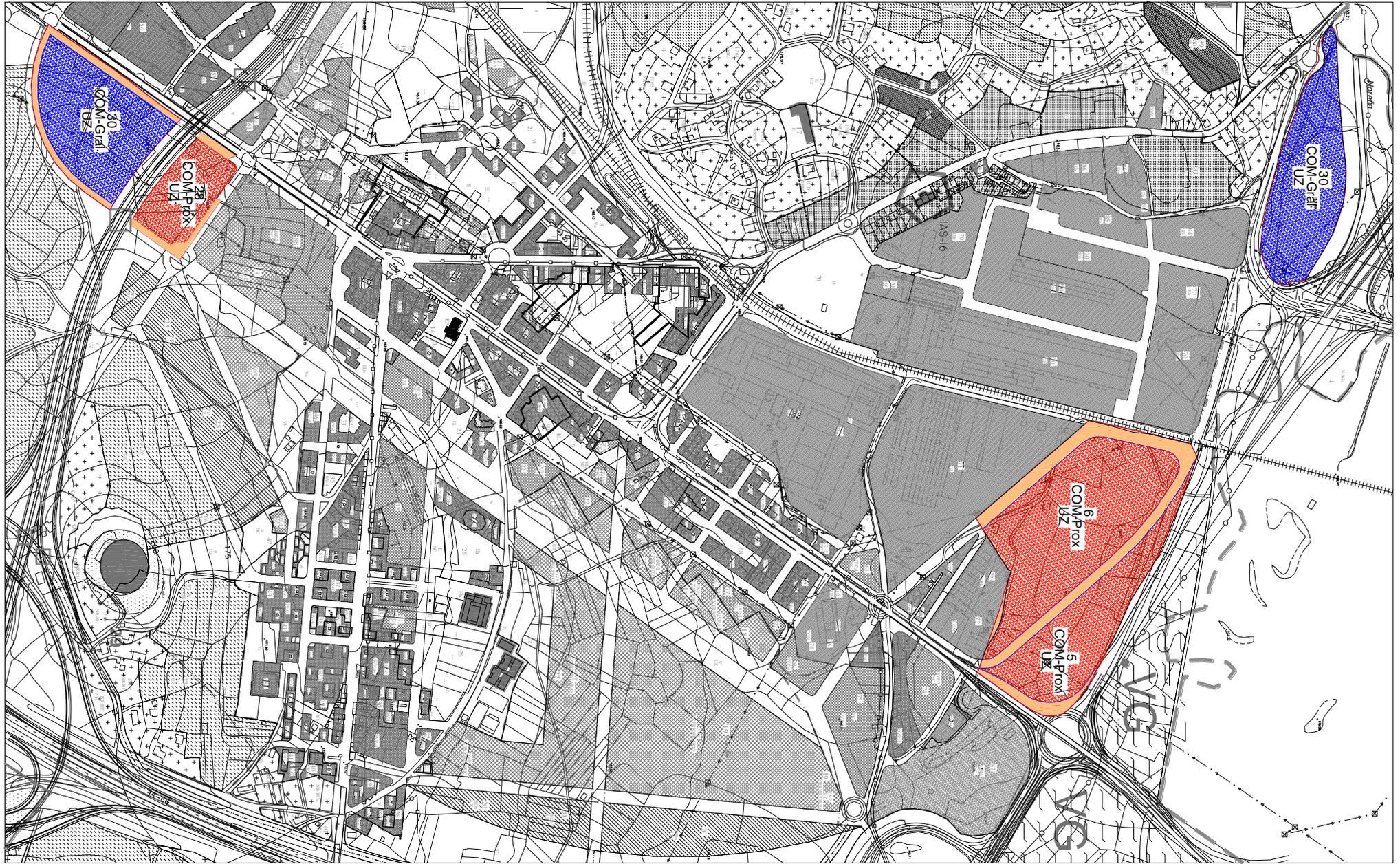
- Los permitidos por el art. 5.7.5 de la Normativa del PGMO de Siero que asume como planeamiento incorporado el Plan Parcial de La Fresneda I y II Fase.
- Además, los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, con superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.

OBSERVACIONES: Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General en su Título V, relativo al Texto Refundido de la Normativa vigente en el suelo urbano de La Fresneda.



**Ámbito de suelo urbanizable - LUGONES**

ambito 2: (COM-Prox: UH 5 - UH 6 - UH 28) y (COM-Gral: UH 3 - UH 30)



Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un guion informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.  
**Modificación 8ª de la Revisión-Adaptación del PGMU a la Ley 3/2002 y al DL 1/2004 – ESTUDIO DE GESTIÓN – JULIO 2017**

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	<b>LUGONES</b>
AMBITO:	<b>2</b>
TIPOLOGÍA:	COMERCIAL <b>GENERAL y COMERCIAL DE PROXIMIDAD</b>
SUPERFICIE SUELO:	184.985 m <sup>2</sup>
VIARIO EXISTENTE:	7.458 m <sup>2</sup>
VIARIO PRINCIPAL:	27.372 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO RESERVADO:	Ver otras condiciones
TIPO URBANIZABLE:	1
UNIDADES HOMOGÉNEAS:	3 COM- <b>Gral</b> , 5 COM- <b>Prox</b> , 6 COM- <b>Prox</b> , 28 COM- <b>Prox</b> , 30 COM- <b>Gral</b>

Suelo Computable (sup)	Módulo de Aprovechamiento	Aprovechamiento Bruto	Aprovechamiento Privado	10% de Cesión (aprov)	Cesión Equipamiento (sup)	Aprovechamiento V-SG	Suelo V-SG
177.527	0,542120	96.241	86.617	9.624	13.474 (*)	24.017	129.524 (*)

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO:	Compensación
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	Delimitación del Sector / Plan Parcial
POSIBILIDAD DE DIVISIÓN DE SECTOR EN POLÍGONOS O UA:	SI
RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:	NO
USOS:	

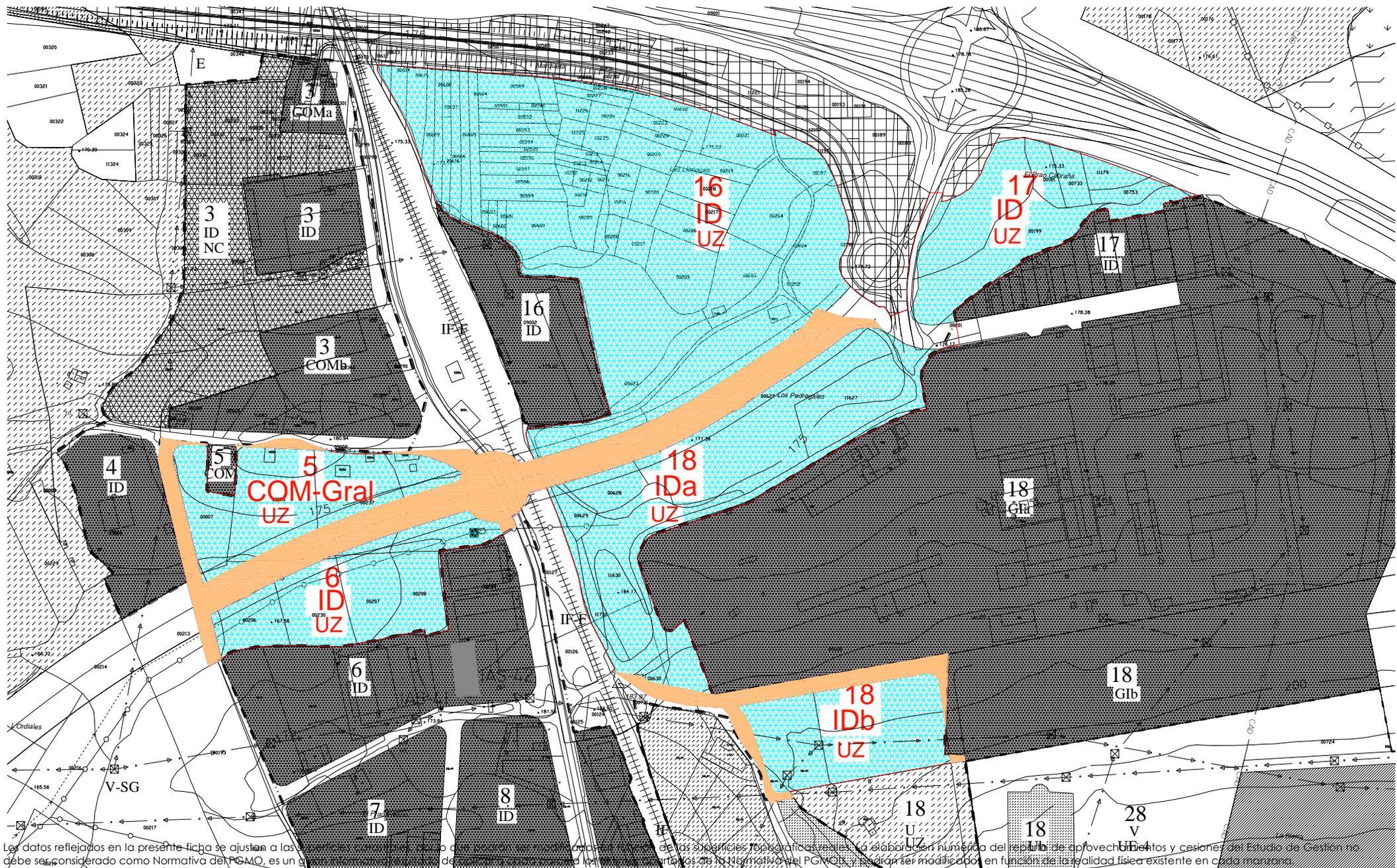
Art. 2.153.9. a) para el COM-Prox del PGOU	Art. 2.153.9. b) para el COM-Gral del PGOU	Art. 2.153 para COM-Gral y COM-Prox
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los establecimientos comerciales de proximidad dedicados al comercio al por menor de cualquier sector y, en todo caso, los dedicados a la venta de productos de consumo cotidiano de alimentación, bebida, higiene personal, limpieza y artículos del hogar y prensa, son superficie útil de exposición y venta al público menor a 2.500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</li> <li>Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</li> <li>Estaciones de servicios</li> <li>Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artesanía</li> <li>Pequeña industria urbana compatible</li> <li>Almacenaje comercial <b>para distribución y venta al por mayor.</b></li> <li>Hotelero,</li> <li>Hostelero</li> <li>Recreativos</li> <li><b>Oficinas</b></li> <li><b>Talleres</b></li> </ul>

OTRAS CONDICIONES: El desarrollo de este ámbito se condiciona expresamente al previo desdoblamiento de la AS-17 por el Principado de Asturias y a la autorización del esquema de conexiones viarias por la Dirección General de Carreteras. Además de las dotaciones producidas en la vía pública, y de las reservadas obligatoriamente dentro de las parcelas edificables, deberán disponerse superficies específicamente destinadas al uso de aparcamiento de camiones en proporción de un 5% de su superficie bruta. Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

(\*) la cesión de Equipamientos reseñada debe considerarse como mínima, debiendo justificarse en los correspondientes instrumentos de desarrollo el cumplimiento de los estándares de reserva previstos en la Legislación Urbanística.



**Ámbito de suelo urbanizable - VIELLA, COLLOTO Y  
GRANDA**



Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies topográficas existentes. La elaboración numérica del repartido de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMU, es un elemento de información de carácter técnico. Los aprovechamientos de la Normativa del PGMU, y sus modificaciones, en función de la realidad física existente en cada manzana.

ENTIDAD DE POBLACIÓN: **VIELLA, COLLOTO Y GRANDA**  
 AMBITO: **1**  
 TIPOLOGÍA: ID – COM-Gral  
 SUPERFICIE SUELO: 265.916 m<sup>2</sup>  
 VIARIO EXISTENTE: 9.220 m<sup>2</sup>  
 VIARIO PRINCIPAL: 10.285 m<sup>2</sup>  
 EQUIPAMIENTO RESERVADO: -  
 TIPO URBANIZABLE: 1  
 UNIDADES HOMOGÉNEAS: 5 COM-Gral, 6 ID, 16 ID, 17 ID, 18 IDa, 18 IDb

Suelo Computable (sup)	Módulo de Aprovechamiento	Aprovechamiento Bruto	Aprovechamiento Privado	10% de Cesión (aprov)	Cesión Equipamiento (sup)	Aprovechamiento V-SG	SueloV-SG
256.696	0,774457	198.800	178.920	19.880	27.832 (*)	0	0

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO: Compensación  
 INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Delimitación del Sector / Plan Parcial  
 POSIBILIDAD DE DIVISIÓN DE SECTOR EN POLÍGONOS O UA: SI  
 RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS: NO  
 USOS:

Art 2.148.4 suelo Industrial del PGOU	<b>Los del art. 2.153.9. b) de la Normativa del PGMO para COM-Gral</b>	
Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales señalados en el art. 2.142.3, 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</b></li> <li>• <b>Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</b></li> <li>• <b>Oficinas.</b></li> <li>• <b>Talleres</b></li> <li>• <b>Estaciones de servicios</b></li> <li>• <b>Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible</li> <li>• Almacenaje comercial <b>para distribución y venta al por mayor.</b></li> <li>• Hotelero</li> <li>• Hostelero</li> <li>• Recreativos</li> </ul>

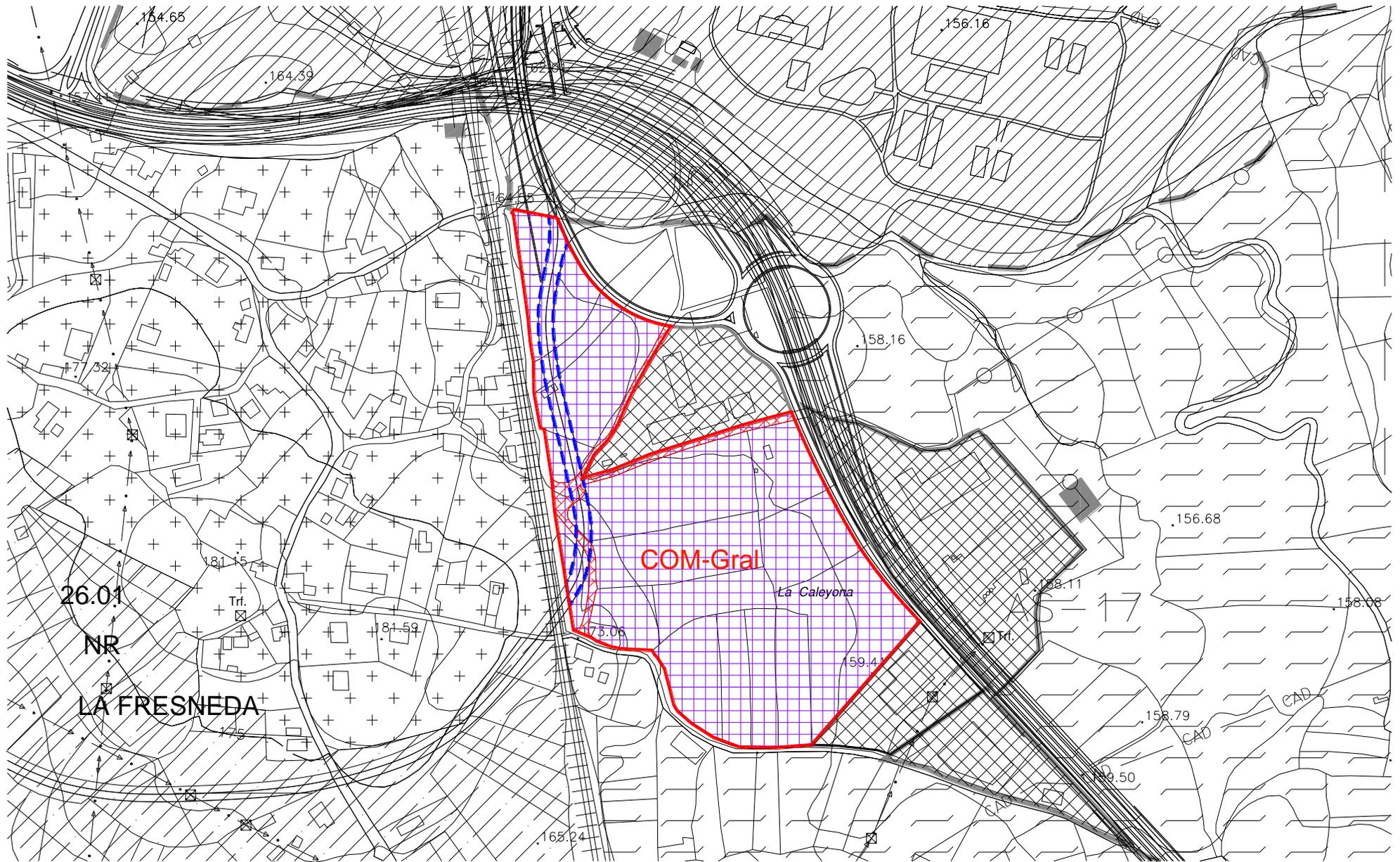
OTRAS CONDICIONES: Además de las dotaciones producidas en la vía pública, y de las reservadas obligatoriamente dentro de las parcelas edificables, deberán disponerse superficies específicamente destinadas al uso de aparcamiento de camiones en proporción de un 5% de su superficie bruta. Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

(\*) La cesión de Equipamientos reseñada debe considerarse como mínima, debiendo justificarse en los correspondientes instrumentos de desarrollo el cumplimiento de los estándares de reserva previstos en la Legislación Urbanística.

La conexión viaria dibujada sobre Plan General que afecta a las UH 5/COM-Gral, 6 ID, 16 ID, 17 ID, 18 IDa Y 18 IDb, en cuanto interfiera con las intersecciones existentes con la carretera SI-3 deberá ser objeto de un proyecto específico que cumpla con la normativa sectorial de aplicación y cuyos movimientos se realicen respetando la seguridad vial de la carretera. Dicho proyecto deberá ser aprobado por la Administración Autonómica titular de la carretera SI-3



**Ámbito de suelo urbanizable - VIELLA**



Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guion informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.

ENTIDAD DE POBLACIÓN: **VIELLA**  
 AMBITO: -  
 TIPOLOGÍA: **COMERCIAL GENERAL**  
 SUPERFICIE SUELO: 62.899 m<sup>2</sup>  
 VIARIO EXISTENTE: 2.547 m<sup>2</sup>  
 VIARIO PRINCIPAL: 3.642 m<sup>2</sup> además del que se determine en el P.P.  
 EQUIPAMIENTO RESERVADO: A determinar en el P.P.  
 TIPO URBANIZABLE: 1  
 UNIDADES HOMOGÉNEAS: -

Suelo Computable (sup)	Módulo de Aprovechamiento	Aprovechamiento Bruto	Aprovechamiento Privado	10% de Cesión (aprov)	Cesión Equipamiento (sup)	Aprovechamiento V-SG	Suelo V-SG
60.352	0,774457	46.740	42.066	4.674	6.544 (*)	0	0

SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO: Compensación  
 INSTRUMENTO DE DESARROLLO: Delimitación del Sector / Plan Parcial  
 POSIBILIDAD DE DIVISIÓN DE SECTOR EN POLÍGONOS O UA: SI  
 RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS: NO  
 USOS:

<b>Art. 2.153.9. b) para el COM-Gral del PGOU</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Establecimientos dedicados exclusivamente al comercio al por mayor.</b></li> <li>• <b>Las plataformas logísticas o centros de distribución de mercancías.</b></li> <li>• <b>Oficinas.</b></li> <li>• <b>Talleres</b></li> <li>• <b>Estaciones de servicios</b></li> <li>• <b>Las actividades empresariales productivas existentes que, estando instalados 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 aptas para su implantación. En todo caso, la actividad comercial no podrá representar más del 30% de la superficie total edificada.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artesanía</li> <li>• Pequeña industria urbana compatible</li> <li>• Almacenaje comercial <b>para distribución y venta al por mayor.</b></li> <li>• Hotelero</li> <li>• Hostelero</li> <li>• Recreativos</li> </ul>

OTRAS CONDICIONES: El desarrollo de este ámbito se condiciona expresamente al previo desdoblamiento de la AS-17 por el Principado de Asturias y a la autorización del esquema de conexiones viarias por la Dirección General de Carreteras. Además de las dotaciones producidas en la vía pública, y de las reservadas obligatoriamente dentro de las parcelas edificables, deberán disponerse superficies específicamente destinadas al uso de aparcamiento de camiones en proporción de un 5% de su superficie bruta. Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

(\*) La cesión de Equipamientos reseñada debe considerarse como mínima, debiendo justificarse en los correspondientes instrumentos de desarrollo el cumplimiento de los estándares de reserva previstos en la Legislación Urbanística.

La propuesta viaria dibujada en esta ficha tiene carácter meramente indicativo. Los accesos y conexiones viarias de esta ficha deberán ser objeto de un proyecto específico, acorde a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación, que deberá ser aprobado por la Administración Autónoma titular de la carretera AS-17.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.