

INDICE

CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª: GENERALIDADES

Artículo 1. AMBITO DE APLICACIÓN	1
Artículo 2. VIGENCIA	1
Artículo 3. EJECUTIVIDAD	1
Artículo 4. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS	1
Artículo 5. SUPLETORIEDAD DEL P.G.M.O.	1

Sección 2ª: LICENCIAS

Artículo 6. INTERVENCIONES SUJETAS A LICENCIA	1
Artículo 7. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS	2
Artículo 8. OBRAS SIN LICENCIA E INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES QUE AFECTEN A LA MISMA	2
Artículo 9. SOLICITUD DE CONDICIONES DE EDIFICACION Y DE LICENCIA DE OBRAS	2

Sección 3ª: SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo 10. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION	2
Artículo 11. USOS FUERA DE ORDENACION	3

Sección 4ª: CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 12. PARCELA EDIFICABLE	3
Artículo 13. PARCELA MINIMA A EFECTOS DE PARCELACION	3
Artículo 14. FUSION DE PARCELAS	3

Sección 5ª: PROTECCIÓN DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Artículo 15. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)	4
Artículo 16. PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL	4
Artículo 17. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	4
Artículo 18. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	4

CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Sección 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 19. CLASIFICACION DE USOS POSIBLES	5
---	---

USO DE VIVIENDA

Artículo 20. DEFINICION DEL USO DE VIVIENDA	5
Artículo 21. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIVIENDA	5

USO HOTELERO

Artículo 22. DEFINICION DEL USO HOTELERO	5
Artículo 23. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO	5

USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO

Artículo 24. DEFINICION DEL USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO	6
Artículo 25. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO	6

USO DE LOCALES DE TRABAJO

Artículo 26. DEFINICION DEL USO DE LOCALES DE TRABAJO	6
Artículo 27. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE LOCALES DE TRABAJO	6

USO RECREATIVO

Artículo 28. DEFINICION DEL USO RECREATIVO	7
Artículo 29. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO	7

USO DE TALLER ARTESANAL

Artículo 30. DEFINICION DEL USO DE TALLER ARTESANAL	7
Artículo 31. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE TALLER ARTESANAL	7

USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 32. DEFINICION DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO	7
Artículo 33. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO	7

NORMATIVA

Sección 2ª: CONDICIONES DE VOLUMEN Y DISEÑO

Artículo 34. ALINEACIONES	8
Artículo 35. ALTURA REGULADORA MÁXIMA	8
Artículo 36. ALTURAS MÁXIMA Y MÍNIMA DE PLANTAS	8
Artículo 37. COMPOSICIÓN DE FACHADAS	9
Artículo 38. PARÁMETROS DE HUECOS Y VANOS	9
Artículo 39. PATIOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS	9
Artículo 40. PATIOS MANCOMUNADOS	9
Artículo 41. PATIOS DE MANZANA	9
Artículo 42. SUPERFICIE LIBRE GENÉRICA DE PARCELA	10
Artículo 43. ESPACIO LIBRE PRIVADO (L)	10
Artículo 44. SÓTANOS	10
Artículo 45. CUBIERTA	10
Artículo 46. ELEMENTOS SOBRESALIENTES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA	10
Artículo 47. CONDICIONES PARTICULARES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS SINGULARES NO CATALOGADOS	11

Sección 3ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 48. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA	11
Artículo 49. CONDICIONES GENERALES DE LOS VUELOS Y CUERPOS SALIENTES SOBRE LA ALINEACIÓN ...	11
Artículo 50. ALEROS Y CORNISAS	11
Artículo 51. BALCONES	12
Artículo 52. MIRADORES	12
Artículo 53. GALERÍAS	12
Artículo 54. ACABADOS EXTERIORES DE FACHADA	12
Artículo 55. ACABADOS EXTERIORES DE CUBIERTA	13
Artículo 56. COLOR	13
Artículo 57. CARPINTERÍAS	13
Artículo 58. PROTECCIONES Y BARANDILLAS	13
Artículo 59. PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES	14
Artículo 60. ACCESORIOS EXTERNOS DE LA EDIFICACIÓN	14
Artículo 61. ORNAMENTOS	14
Artículo 62. TRATAMIENTO DE LA SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	15
Artículo 63. CIERRES DE PARCELA	15

CAPITULO III: CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PUBLICOS Y DEL VIARIO

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 64. SUBDIVISIÓN POR TIPO DE USO	16
Artículo 65. MODIFICACIÓN DEL USO	16
Artículo 66. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO	16

Sección 2ª: CONDICIONES DE DISEÑO

Artículo 67. DEFINICIÓN	16
Artículo 68. REDES DE INSTALACIONES	16
Artículo 69. ALUMBRADO PÚBLICO	17
Artículo 70. PAVIMENTOS	17
Artículo 71. MOBILIARIO	17
Artículo 72. SEÑALIZACIÓN	17

Sección 3ª: CONDICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 73. DEFINICIÓN Y ÁMBITO	18
Artículo 74. ABASTECIMIENTOS DE AGUA	18
Artículo 75. EVACUACIÓN DE AGUA Y SANEAMIENTO	18
Artículo 76. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	18
Artículo 77. ALUMBRADO	19

CAPÍTULO IV: ORDENANZA ESPECÍFICA DE EDIFICIOS CATALOGADOS

Sección 1ª: NORMAS GENERALES

Artículo 78. PRELIMINAR	20
Artículo 79. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACIÓN	20
Artículo 80. FINALIDAD E INSTRUMENTACIÓN	20
Artículo 81. DECLARACIÓN DE RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS	20

NORMATIVA

Artículo 82. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN ...	21
Artículo 83. PROTECCIÓN DE PARCELAS	21
Artículo 84. CLASIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN	21

Sección 2ª: RÉGIMEN DE OBRAS PERMITIDAS

Artículo 85. CLASIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS	21
Artículo 86. OBRAS DE CONSERVACIÓN	22
Artículo 87. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN	22
Artículo 88. OBRAS DE RESTAURACIÓN	22
Artículo 89. OBRAS DE REFORMA INTERIOR SIN VACIADO	22
Artículo 90. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN	22
Artículo 91. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTA	23
Artículo 92. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN DE FACHADAS	23
Artículo 93. OBRAS DE RENOVACIÓN PARCIAL CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS	23
Artículo 94. OBRAS DE AMPLIACIÓN	23
Artículo 95. CRITERIOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS	23
Artículo 96. CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE RESTAURACIÓN	23

Sección 3ª: DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 97. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (I)	24
Artículo 98. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 1 (P.1)	24
Artículo 99. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 2 (P.2)	24
Artículo 100. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 3 (P.3)	24
Artículo 101. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (A)	25

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN 1ª: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las normas que se definen a continuación serán de aplicación tanto sobre los edificios catalogados como sobre los no catalogados existentes y en aquellas parcelas susceptibles de edificar, situados en el ámbito de este Plan Especial.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión, a tenor de lo establecido en el artículo 98 del "Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo" (en adelante, TROTU), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias.

ARTÍCULO 3. EJECUTIVIDAD

El Plan Especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicado en el BOPA, tal como se señala en el artículo 103 del TROTU.

ARTÍCULO 4. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

De forma general, y tal como se indica en el artículo 105, apartado 2, del TROTU, en caso de discrepancias entre los distintos documentos que recojan las determinaciones de este Plan Especial, prevalecerá la ordenación contenida en la presente Normativa.

En el caso concreto de discrepancias o contradicciones en el reflejo de determinaciones sobre planos de diferentes series o escalas, prevalecerán las expresadas en el plano de escala mas detallada.

No obstante, y en última instancia, la interpretación del Plan Especial en sus distintos documentos y apartados corresponde al Pleno de la Corporación Municipal de Siero, vistos los informes técnicos a que hubiera lugar.

ARTÍCULO 5. SUPLETORIEDAD DEL P.G.M.O.

En todos los aspectos y cuestiones a los que no se hace referencia en la presente Normativa se estará a lo que se establece en las Normas del Plan General Municipal de Ordenación de Siero (PGMO).

SECCIÓN 2ª: LICENCIAS

ARTÍCULO 6. INTERVENCIONES SUJETAS A LICENCIA

Estarán sujetos a licencia todos los actos de edificación, uso del suelo y cualquier otra intervención tendente a modificar las condiciones actuales del ámbito delimitado para este Plan Especial, de acuerdo con el artículo 228, apartado 2, del TROTU.

Las intervenciones que afecten a edificios incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias (BIC, IPAA y patrimonios etnográfico y arqueológico, incluidos aquellos bienes a los que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural), estarán sujetas a informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo.

En intervenciones sobre edificios o áreas urbanas anteriores a 1800 en las cuales se precise cualquier remoción de terrenos se exigirá un control arqueológico.

NORMATIVA**ARTÍCULO 7. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS**

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, con las correspondientes hipótesis de prórroga que se señalan a continuación:

1. Si no comenzaran 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.
2. 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.
3. Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento que se derive de los artículos 42 a 44 de la LRJPA o lo exigido por la nueva redacción formulada por Ley 4/1999, de 13 de Enero.

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

ARTÍCULO 8. OBRAS SIN LICENCIA E INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA MISMA

Se estará a lo dispuesto en los artículos 236 y siguientes del TROTU.

ARTICULO 9. SOLICITUD DE CONDICIONES DE EDIFICACION Y DE LICENCIA DE OBRAS

La solicitud de condiciones urbanísticas en parcela, solar o edificio deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Plano de la parcela o solar a escala 1/100.
- Plano de situación a escala 1/1.000.
- Descripción somera de las obras que se pretenden realizar.

La solicitud de licencia de obras sobre edificios catalogados, independientemente de su Nivel de protección, deberá incluir, además del Proyecto técnico que se precise en cada caso, la siguiente documentación:

- Información gráfica a escala suficiente sobre el estado actual y proyectado del edificio en su conjunto, con plantas, alzados, secciones y axonometrías. Cuando la intervención solo afecte a una parte del edificio, se precisará la misma documentación anterior, si bien el grado de detalle en las zonas no afectadas.
- En el caso de que la solicitud afecte a un elemento específico del edificio destacado por su elevado interés cultural, se presentará levantamiento en detalle del mismo. Por otra parte, se documentarán detalladamente las afecciones de la propuesta a dicho elemento. La definición del estado actual y proyectado se materializará en plantas, alzados, secciones y axonometrías, a escala suficiente, con reportaje fotográfico descriptivo.
- Fotografías descriptivas del interior y exterior del edificio y de sus elementos y partes más destacables desde el punto de vista cultural, documentándose también fotográficamente su entorno y su inserción en el medio, de tal forma que resulte factible la comprensión de la realidad urbana en la que se ubica.
- Alzados a escala suficiente del entorno inmediato, tanto del estado actual como de la solución propuesta. Se considerará entorno inmediato al menos al tramo de calle en el que se sitúa el edificio y sus colindantes.

SECCIÓN 3ª: SITUACIONES FUERA DE ORDENACION**ARTÍCULO 10. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN**

A los efectos de aplicación del artículo 107 del TROTU, todas las construcciones no protegidas cuya situación actual no se ajusta a las condiciones prescritas por el Plan Especial en cualquiera de sus apartados no se consideran fuera de ordenación, pero se hallarán afectadas por aquéllas en el supuesto de derribo, nueva edificación o reforma.

A los efectos de aplicación del mismo artículo citado, se declaran fuera de ordenación todos aquellos locales, partes y elementos cualesquiera pertenecientes a edificio catalogado, que aparecen en planos excluidos del ámbito de protección del mismo o recogidos como elementos disonantes en el apartado de "Prescripciones particulares" incluido en las fichas del Catálogo.

Se declaran asimismo fuera de ordenación todos aquellos accesorios de la edificación y de los espacios públicos que no se ajusten a las condiciones que fija la ordenanza correspondiente de este Plan. En el caso de los

NORMATIVA

edificios catalogados dichos accesorios se recogen igualmente como elementos disonantes en el apartado de Prescripciones particulares de la ficha del Catálogo.

Por último, se declaran fuera de ordenación específicas aquellas parcelas, edificadas o no, cuyo destino previsto en el Plan Especial es el de su incorporación a la red de espacios libres públicos o a la red viaria. Sobre estas parcelas específicamente fuera de ordenación, señaladas como tales en las correspondientes hojas del Plano de Ordenación PO-2 de este Plan Especial, el procedimiento que se fija para su obtención es el de expropiación.

ARTÍCULO 11. USOS FUERA DE ORDENACIÓN

A los efectos de aplicación del artículo 107 del TROTU, se consideran fuera de ordenación todos aquellos usos que en el momento de aprobación de este Plan Especial no se hallen de acuerdo con los que el mismo asigna como permitidos en esta Normativa.

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS

ARTÍCULO 12. PARCELA EDIFICABLE

Una parcela será edificable cuando la superficie neta, una vez deducidos viales en su caso, permita edificar el programa previsto en el proyecto correspondiente, cumpliendo las Normas Urbanísticas y muy particularmente las incluidas en las Normas Generales de la Edificación.

ARTICULO 13. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIÓN

Como resultado de parcelación se establece una parcela mínima de 100 m², con un frente mínimo de fachada de 6 m.

En las parcelas de edificios catalogados se permite la parcelación, en las condiciones anteriores, y siempre que aparezca expresamente reflejada en los planos de ordenación, en la parte de la parcela no ocupada por el edificio catalogado, una calificación distinta a la de protección y que permita la edificación.

ARTICULO 14. FUSIÓN DE PARCELAS

Se considera fusión de parcelas la unificación de parcelas contiguas en una sola.

En caso de renovación, reforma o rehabilitación de la edificación, se permitirá la fusión de parcelas cuando el frente de cada una sea menor de 8 m. En todo caso, el frente resultante de la fusión nunca podrá superar los 12 m.

Se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores las parcelas con frente medio inferior a 4 m, que podrán anexionarse siempre a una de las colindantes, cualquiera que sean el frente de ésta y el frente resultante.

Igualmente, quedan exentas del cumplimiento de las condiciones de fusión prescritas aquellas parcelas afectadas por cambios de alineaciones significativos determinados en el presente Plan Especial o previstos con anterioridad en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Siero.

Para obras sobre edificios catalogados no se permitirá de forma general la fusión de parcelas, salvo cuando, excepcionalmente, tal posibilidad se contemple en la ficha.

No obstante, cuando resulte suficientemente justificado, se permitirá la conexión puntual entre edificios catalogados pertenecientes a diferentes parcelas a través de huecos practicados en los paramentos medianeros existentes entre los mismos, si bien en un máximo de dos por planta y vinculados siempre a espacios comunes de circulación horizontal.

SECCIÓN 5ª: PROTECCIÓN DE LOS BIENES PERTENECIENTES AL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

ARTÍCULO 15. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

Conforme a lo establecido en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural, todo BIC estará sometido a Protección Integral (I) y cualquier actuación en él o en su Entorno de protección precisará informe vinculante de la Consejería de Cultura y Turismo.

En el ámbito del presente Plan Especial, en la actualidad únicamente existe declarado un BIC: el Conjunto histórico del Camino de Santiago, a su paso por Pola de Siero. Respecto a este elemento, en los planos de ordenación del Plan (PO-1.4) se recoge el itinerario del mismo, así como la delimitación específica de su Entorno de protección, en aplicación de la Disposición Adicional del Decreto 63/2006, de 22 de junio.

ARTÍCULO 16. PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL

Como norma general, y de acuerdo con la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural, los bienes incluidos en este inventario contarán con un Nivel de protección Integral (I).

No obstante, en este caso, algunos de los edificios que, formando parte de dicho inventario, se encuentran incluidos en el Catálogo incorporado al presente Plan especial, presentan unas condiciones de conservación formal o grado de alteración que han llevado a asignarles un Nivel de protección inferior al inicialmente prescrito en la mencionada Ley, e incluso, en caso de desaparición del elemento por demolición o sustitución del mismo, a su exclusión del Catálogo. Este particular tratamiento aplicado sobre determinados edificios del Inventario se justifica pormenorizada e individualmente en el Anexo VI de la memoria del Plan.

ARTÍCULO 17. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Conforme a lo establecido en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural, todo elemento de interés etnográfico que reúna las condiciones recogidas en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Patrimonio Cultural estará sometido a Protección Integral (I) y cualquier actuación en él precisará informe vinculante de la Consejería de Cultura y Turismo.

En el ámbito del presente Plan Especial, y respecto a este tipo de construcciones, se conservan únicamente una panera y un hórreo, los dos incluidos en el Catálogo (identificados con los números de Ficha 12 y 18) y con Nivel de protección Integral asignado para ambos.

ARTÍCULO 18. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Conforme a lo establecido en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural, cualquier yacimiento arqueológico localizado contará con Protección Integral (I) y cualquier actuación en su ámbito precisará informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura y Turismo.

En el ámbito del presente Plan Especial no se tiene constancia, a la vista de la Carta Arqueológica del concejo, de la existencia en el mismo de ningún yacimiento arqueológico.

No obstante, se prescribe la obligación de llevar a cabo un control arqueológico para cualquier remoción de terrenos en aquellos edificios o áreas incluidos en el ámbito del Plan Especial de configuración anterior a 1800.

CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE USO EN LA EDIFICACION (EN CALIFICACION CH)

ARTÍCULO 19. CLASIFICACIÓN DE USOS POSIBLES

Los espacios edificables en el ámbito de este Plan Especial podrán ser destinados a los siguientes usos:

- VIVIENDA
- HOTELERO
- LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO
- LOCALES DE TRABAJO
- RECREATIVO
- TALLER ARTESANAL
- GARAJE Y APARCAMIENTO

USO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 20. DEFINICIÓN DEL USO DE VIVIENDA

Es el que proporciona alojamiento permanente a una persona o grupo de personas.

Se establecen las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar: Cuando en la parcela se edifica una sola vivienda.
- Vivienda colectiva: Cuando en la parcela se edifican mas de una vivienda.

ARTÍCULO 21. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE VIVIENDA

Se regirán por las “Normas de diseño en edificios destinados a viviendas” (Decreto 39/98, de 25 de Junio, del Principado de Asturias), a excepción de aquellos casos de edificaciones catalogadas en los que su Nivel de protección específico sea incompatible con el cumplimiento estricto de dichas normas.

USO HOTELERO

ARTÍCULO 22. DEFINICIÓN DEL USO HOTELERO

Es el destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, con o sin manutención.

ARTÍCULO 23. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

Ocupación: Hasta 18 camas o 500 m² de superficie, puede formar parte de una edificación destinada a otros usos. Por encima de estos parámetros, este uso se localizará en edificio independiente.

Dimensiones: Todos los dormitorios tendrán como mínimo las dimensiones que se fijan para las viviendas familiares, disponiendo todos ellos de un ropero de 1,50 m. de longitud mínima, así como baño individual si la categoría del establecimiento lo requiriese.

Si las habitaciones dispusieran de cocina, se cumplirán igualmente las condiciones que debe reunir el programa de vivienda familiar en lo referente a dicho aspecto.

Los accesos y escaleras cumplirán los parámetros señalados en las Normas de diseño del Principado de Asturias para las viviendas familiares y en la Norma Básica de la edificación CPI/96.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones que a este respecto establece la Consejería de Cultura, Turismo y Comunicación Social del Principado de Asturias en el Decreto 11/87 de 6 de Febrero, de Establecimientos hoteleros, y su modificación, el Decreto 27/90.

NORMATIVA

- Aseos: Todos los locales de pública concurrencia dispondrán de un inodoro y un lavabo independientes para cada sexo por cada 100 m² de superficie útil.
Se aumentará la dotación en un inodoro para cada sexo cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100m².
Se aumentará la dotación en un lavabo para cada sexo cada 500 m² adicionales o fracción superior a 200 m².

USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO

ARTÍCULO 24. DEFINICIÓN DEL USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO

Es el relacionado con la compraventa al por menor de productos y mercancías, incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

Es el caso de los locales comerciales en planta baja y los edificios de uso comercial exclusivo.

ARTÍCULO 25. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO

Frente mínimo de local: 2,50 m.

Servicios higiénicos: Hasta 100 m², y para todas las tipologías, se dispondrá de un inodoro y un lavabo, aumentándose la dotación por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m².

Accesibilidad y comunicación:

Los comercios en planta sótano o semisótano tendrán entrada directa por la vía pública, y, en todo caso, se vincularán a la planta superior o principal mediante escalera.

En ningún caso existirá comunicación con el resto de los locales de la planta, ni con la caja de escalera, portal o eventuales viviendas, debiendo habilitarse a tal efecto un vestíbulo de independencia dotado con puerta resistente al fuego.

Almacenaje. Aquellos locales en que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda debidamente acondicionado para el mantenimiento de estos, con una superficie no inferior al 15% de la destinada al despacho al público, y como mínimo de 4 m².

Carga y descarga: Los edificios de uso comercial exclusivo dispondrán de espacios debidamente habilitados para la carga y descarga de mercancías, siendo el propio Ayuntamiento el que determine en cada caso los requisitos concretos que deban reunir.

Protección contra incendios: Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96.

USO DE LOCALES DE TRABAJO

ARTÍCULO 26. DEFINICIÓN DEL USO DE LOCALES DE TRABAJO

Son actividades terciarias orientadas a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros cualesquiera realizados a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a particulares.

Se incluyen en esta clase aquellas actividades puras de oficina que puedan asociarse a otras actividades principales de distinta naturaleza que ocupan un espacio propio e independiente, así como los despachos profesionales, gestorías inmobiliarias, notarías, bancos, etc.

ARTÍCULO 27. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE LOCALES DE TRABAJO

Servicios higiénicos: Se instalarán un inodoro y un lavabo hasta 100 m² de superficie útil. Se aumentará la dotación en un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción.

En ningún caso podrán comunicar de forma directa con el resto del local, siendo necesario vestíbulo de independencia.

En edificios destinados predominantemente a este uso, podrán agruparse los aseos, de manera que el cómputo de la superficie será la que corresponda al total de las oficinas instaladas en cada planta, inclusive los espacios comunes de distribución.

Protección contra incendios: Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96.

NORMATIVA

USO RECREATIVO

ARTÍCULO 28. DEFINICIÓN DEL USO RECREATIVO

El destinado a desarrollar aquellas actividades ligadas a la vida de relación, recreo y ocio de la ciudadanía.

Se incluyen aquí los bares, cafeterías y restaurantes situados en planta baja o primera, con o sin autorización para actuaciones musicales, así como los salones de juego y máquinas recreativas situados en planta baja.

ARTÍCULO 29. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO

En todos los casos contemplados se deberá cumplir con el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD 2816/82, de 27 de Agosto) y la Ley del Principado de Asturias 8/2002, de 21 de Octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los locales destinados a bar, cafetería y restaurante dispondrán como mínimo de dos unidades compuestas cada una por inodoro y lavabo, separadas por sexo.

USO DE TALLER ARTESANAL

ARTÍCULO 30. DEFINICIÓN DEL USO DE TALLER ARTESANAL

Es el que corresponde a aquellos establecimientos en los cuales tienen lugar procesos de manipulación intensiva de productos manufacturados de tamaño reducido, con elaboración y transformación de materias primas, así como, en su caso, su envasado o empaquetado.

ARTÍCULO 31. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE TALLER ARTESANAL

- Ocupación: Superficie para almacenaje y elaboración no mayor de 200m², pudiendo contar, además, con una superficie adicional de 50 m² destinada a la venta.
- Potencia instalada: Menor de 5 KVA.
- Emisión de ruidos: Menor de 70 dBA,
- Transmisión de sonido al exterior menor de 28 dBA, medido en el exterior del forjado de techo y menor de 36 dBA, medido en el exterior del resto de paramentos perimetrales.
- La actividad no generará gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.

USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia y guardería de vehículos a motor, no incluyéndose en este uso los depósitos de venta de vehículos.

ARTÍCULO 33. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Se considera obligatorio en el caso general, con las siguientes condiciones a cumplir:

1. Localización: En sótano o planta baja. En ésta última, sin posibilidad de fachada a vía pública.
2. Cuantía mínima: Una plaza por vivienda o 100 m² de superficie construida.

Excepciones a la obligatoriedad: No se considera obligatoria la disposición de garaje si se cumple cualquiera de las siguientes condiciones:

- Edificio o parcela con frente a calle peatonal.
- Frente de fachada menor de 9 m. a vía pública.
- Frente de fachada a vía pública de ancho menor de 7 m entre alineaciones
- Parcela con superficie menor de 300 m².

NORMATIVA

Prohibición: Se prohíbe el uso de garaje cuando se de cualquiera de las siguientes situaciones:

- Que se trate de edificio catalogado sin garaje en la actualidad, en tanto que supondría un riesgo inasumible para la estabilidad e integridad de los edificios protegidos. Solo de manera excepcional no sería aplicable esta prohibición cuando se justifique su necesidad ineludible, se garantice técnicamente y de forma inequívoca la seguridad y ausencia de riesgo de la actuación y cuando la intervención resulte compatible con el Nivel de protección asignado al edificio.
- Cuando existiendo contigüidad con edificio catalogado, la realización de sótanos no garantice la estabilidad de aquél.
- Parcela o edificio con frente de fachada menor de 6 m. a vía pública.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE VOLUMEN Y DISEÑO

ARTÍCULO 34. ALINEACIONES

Las alineaciones son emplazamiento fijo obligatorio en toda su longitud, tanto para la planta baja como las superiores, no permitiéndose, por tanto, ordenaciones con patios abiertos a fachada.

ARTÍCULO 35. ALTURA REGULADORA MÁXIMA

El número máximo de plantas sobre rasante para cada parcela o edificio no catalogado se define, en el plano PO-1.1 (Calificaciones) de los Planos de Ordenación, a continuación de la sigla identificativa de la calificación.

En los edificios catalogados se mantendrán el número de alturas y la altura de cornisa existentes en todos los casos, excepto en aquellos con Nivel de protección AMBIENTAL en los que se permita la ampliación. En dichos casos el número máximo de alturas aparece señalado en la ficha correspondiente.

Por encima de la altura máxima no se permitirán cuerpos sobresalientes distintos a los definidos en el artículo 42 de esta Normativa. Queda excluida, por tanto, la posibilidad de construcción de los considerados como torreones exentos, tal como se definen en el PGM.

Los torreones adosados (no exentos) se permitirán solo cuando el edificio colindante presente como mínimo dos plantas más de altura, y quedarán regulados por las siguientes condiciones:

1. Frente mínimo de fachada del edificio: 9,00 m.
2. Frente máximo del torreón: 40 % del frente de fachada del edificio, sin superar en ningún caso los 8 m.
3. Fondo máximo: 8,00 m.
4. Frente mínimo: 3,50 m.
5. Elevación máxima: una planta.

ARTÍCULO 36. ALTURAS MÁXIMA Y MÍNIMA DE PLANTAS

1. En parcelas sin edificar o edificios no catalogados:

Planta baja:	Altura mínima: 2,70 m. Altura máxima: 3,75 m.
Resto de plantas:	Altura mínima: 2,50 m. Altura máxima: 3,00 m.

En planta baja la altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo. En el resto de plantas la altura se medirá desde el suelo de piso a la cara inferior del forjado de techo.

Altura libre mínima interior en planta baja: 2,50 m.

2. En los edificios catalogados se mantendrán las alturas existentes, excepto en aquellos casos con Nivel de protección Ambiental para los que se señale expresamente en la ficha su necesidad de adecuación a los parámetros dimensionales de la normativa vigente.

NORMATIVA

ARTÍCULO 37. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

La composición de fachadas abordará la totalidad del alzado, desde la rasante hasta la cornisa.

Las fachadas serán planas, basadas en composiciones frontales y unitarias, y con huecos de dimensión vertical dominante.

No se permite la reproducción puramente decorativa de las formas antiguas cuando no esté basada en el uso correcto y auténtico de las técnicas tradicionales, y si no se da el supuesto de recuperación de elementos puntuales de interés histórico.

ARTÍCULO 38. PARÁMETROS DE HUECOS Y VANOS

Con carácter general, en todas las plantas los huecos se iniciarán a la altura del pavimento terminado, a fin de adecuarse a la arquitectura tradicional del lugar.

Según la planta en que se dispongan, los huecos cumplirán las siguientes condiciones dimensionales:

- En Planta Baja: Altura mínima: 2,20 m.
 Altura máxima: 2,70 m.
 Anchura máxima: No se fija. No obstante, se adecuará a las características tradicionales del entorno.
- Resto de plantas: Altura mínima: 2,10 m.
 Altura máxima: 2,60 m.
 Anchura máxima entre jambas: 1,30 m.

Se podrán permitir, no obstante, huecos con características diferentes a las anteriores, siempre y cuando se justifiquen por razones de uso y diseño o, de forma excepcional, por limitaciones dimensionales del frente de parcela.

ARTÍCULO 39. PATIOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS

Se denomina patio interior del edificio al espacio vacío situado en el interior del mismo, cerrado lateralmente, cubierto o descubierto, y cuya función es suministrar luz y ventilación.

Podrán estar cubiertos o protegidos totalmente con materiales translúcidos cuya transparencia nominal sea mayor del 90 % y esté garantizada su ventilación natural con un mínimo de renovación de su volumen por hora.

Las dimensiones de los patios interiores de los edificios de nueva planta, con independencia de su uso, tendrán que cumplir como mínimo las condiciones que al respecto se señalan en las "Normas de diseño en edificios destinados a viviendas" del Principado de Asturias.

En los edificios catalogados no se imponen condiciones dimensionales generales, no pudiendo nunca reducir las que tienen los patios existentes.

ARTÍCULO 40. PATIOS MANCOMUNADOS

Para que puedan unirse dos patios interiores y se consideren a efectos de ordenanzas las dimensiones del conjunto resultante, es necesario que exista previamente un acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad.

El acuerdo de la mancomunidad solo podrá anularse con la autorización del ayuntamiento, siendo necesario para ello que cada patio cumpla por separado las dimensiones mínimas establecidas en esta ordenanza.

ARTÍCULO 41. PATIOS DE MANZANA

Se denomina patio de manzana al espacio libre delimitado por las fachadas traseras (o frentes interiores) de cada edificio.

Se prohíbe la edificación en patios de manzana, incluso en planta baja, en todo el ámbito del Plan Especial, excepto en el área correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-1 definida en el PGMO, donde se cumplirán respecto a este apartado las siguientes condiciones:

1. La cubierta ha de ser plana, no pudiendo rebasar su nivel superior en mas de 0,30 m. la cara superior del forjado de techo de planta baja.
2. Sobre dicha altura solo podrán sobresalir claroboyas con altura máxima de 0,25 m y chimeneas de ventilación.

NORMATIVA

ARTÍCULO 42. SUPERFICIE LIBRE GENÉRICA DE PARCELA

Se define como el espacio residual de la parcela no ocupable por edificación, bien por localizarse mas allá del fondo máximo edificable, bien por aplicación del retiro mínimo a linderos, o bien por darse el caso de defecto de aprovechamiento en la parcela, es decir, que la misma tenga asignado un módulo de tal cuantía que no sea posible la materialización del aprovechamiento edificatorio hasta el límite de fondo normativo.

ARTÍCULO 43. ESPACIO LIBRE PRIVADO (L)

Calificación de suelo no edificable introducida por el Plan Especial que, si bien se materializa en un espacio privado libre de edificación, al igual que el definido en el artículo anterior, tiene una naturaleza diferente en cuanto responde a una determinación específica de planeamiento, resultando asignada en determinados casos a los espacios privados vinculados a las fachadas, normalmente traseras, de los edificios catalogados.

ARTÍCULO 44. SOTANOS

En edificios no catalogados y parcelas no edificadas se estará a lo dispuesto en la Normativa del PGM.

En los edificios catalogados se conservarán estrictamente las condiciones volumétricas existentes por debajo de la rasante, salvo en los que cuenten con un Nivel de protección AMBIENTAL, en los que se permitirá la construcción de una planta de sótano en caso de que no dispongan de ella en la actualidad.

ARTÍCULO 45. CUBIERTA

La cubierta será inclinada, y estará constituida por vertientes planas y continuas que partirán desde el límite superior del alero o cornisa.

La pendiente mínima será del 30%, y la máxima, del 60%.

La altura máxima de la cumbrera con respecto a la línea de cornisa o cara superior del último forjado será 4 m.

No se permite en ningún caso la presencia de planos verticales o cualquier otro que supere la pendiente máxima establecida.

No se permiten áticos ni terrazas de ningún tipo.

En la cubierta de los edificios de nueva planta y en la de los existentes, a excepción de los catalogados sin posibilidad de ampliación ni utilización en bajocubierta, se podrán practicar los huecos necesarios a fin de conseguir una adecuada ventilación e iluminación de los locales situados bajo la cubierta. Dichos huecos deberán disponerse integrados en el plano del faldón y cumplirán, en todo caso, las siguientes condiciones:

- Ventanales acristalados con mecanismo de apertura y cierre.
- Superficie máxima de hueco (en uso de vivienda): 1/8 de la superficie del local.
- Superficie máxima de hueco (en uso auxiliar): 1/12 de la superficie del local.
- Ventanales de idéntico formato orientados en la misma posición y colocados a intervalos uniformes.
- Instalación de un ventanal como máximo por cada 10 m² o fracción de superficie útil, medida en proyección horizontal.
- El lado inferior de los ventanales se mantendrá en una línea paralela a la cornisa, a una altura no inferior a 1,50 m. con respecto a ella.

Se permite un aprovechamiento bajocubierta máximo del 60% de la superficie construida de dicha planta, destinado a uso de vivienda vinculada a la de la planta inferior, o para ubicar y distribuir locales de servicio auxiliar vinculados directamente con la actividad principal del edificio. Este aprovechamiento computará como una parte mas de la edificabilidad asignada total.

ARTÍCULO 46. ELEMENTOS SOBRESALIENTES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

Como elementos sobresalientes respecto a los planos de la cubierta solo se permitirán los casetones abuhardillados, casetones de ascensor, chimeneas y antenas colectivas.

En cuanto a los casetones, tanto los abuhardillados como los de ascensor, se concebirán como elementos ligeros yuxtapuestos a la estructura de la cubierta, con similar tratamiento que una carpintería y, por tanto, sin contener cierres de fábrica.

Los cuerpos abuhardillados cumplirán las siguientes condiciones:

NORMATIVA

- Frente mínimo: 1,50 m.
- Frente máximo: 2,00 m.
- Separación mínima entre buhardillas: Igual al frente utilizado.
- Separación mínima entre buhardilla y línea de medianería: 1,50 m.
- La suma de los frentes de las buhardillas no podrá superar un tercio del ancho total de la fachada.
- Altura máxima del techo de la buhardilla respecto al suelo del bajocubierta: 2,50 m.
- El remate superior del frente de la buhardilla será siempre horizontal, evitando así la presencia del frontón.
- Como criterio general, los cuerpos abuhardillados quedarán retirados una distancia mínima de 1 m. respecto al plano de la fachada de la última planta.
- La cubierta de los cuerpos abuhardillados podrá ser plana, a un agua o a 3 aguas, no superando en los dos últimos casos la pendiente correspondiente a la cubierta del edificio.
- La cumbrera quedará situada por debajo de la de la cubierta del edificio.

ARTÍCULO 47. CONDICIONES PARTICULARES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS SINGULARES NO CATALOGADOS

Se refieren estas condiciones a un único caso, correspondiente al edificio de cuatro plantas entre medianeras que ocupa la parcela catastral 02 de la manzana 45812.

Cualquier intervención que se plantee sobre dicho edificio cumplirá las siguientes condiciones particulares:

1. En el diseño general de la fachada se evitarán soluciones formales basadas en el lenguaje historicista de los edificios catalogados colindantes, potenciándose por el contrario la fractura entre ambos.
2. En la composición de la fachada se utilizará un orden único en sentido vertical, evitando cualquier alusión a la división horizontal de plantas y a la tipología de huecos tradicionales.
3. En cuanto a la elección de materiales de cerramiento y cubierta se recomienda el uso de aquéllos que ofrezcan un aspecto de ligereza y una imagen contemporánea acorde con las técnicas constructivas actuales.
4. Se recomienda la incorporación funcional a alguno de los edificios catalogados colindantes, pudiendo en este caso aplicarse la excepcionalidad contemplada en el último párrafo del artículo 14 de esta Normativa.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES ESTETICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION

ARTÍCULO 48. ALTURA DE LA LINEA DE CORNISA

Para el caso de edificación en parcela colindante con edificio catalogado, y únicamente cuando la ordenación de ambos suponga el mismo nº de alturas, la línea de cornisa tomará como referencia la altura que presente el edificio catalogado, no pudiendo existir en ningún caso una diferencia superior a 1 m, tanto por exceso como por defecto.

Se exime del cumplimiento de esta condición cuando la aplicación de alturas mínimas según las "Normas de diseño en edificios destinados a viviendas" del Principado de Asturias sea incompatible con dicho ajuste.

ARTÍCULO 49. CONDICIONES GENERALES DE LOS VUELOS Y CUERPOS SALIENTES SOBRE LA ALINEACION

A parte de los aleros y cornisas, se permitirá la presencia de cuerpos volados sobre la alineación cuando la distancia medida en todo punto de la misma hasta la alineación opuesta sea igual o superior a 7 m.

Todos los cuerpos salientes podrán ejecutarse a partir del forjado correspondiente al techo de planta baja, siempre y cuando la altura de éste sobre la rasante sea igual o superior a 3 m.

La superficie de dichos cuerpos salientes, excepto aleros y cornisas, computará a efectos de superficie edificada como una parte mas incluida en la cuantía de la edificabilidad total de la parcela.

ARTÍCULO 50. ALEROS Y CORNISAS

Con carácter general, los edificios se coronarán con alero o cornisa, con saliente máximo sobre plano de fachada menor de 0,60 m. En miradores, el vuelo del alero podrá superar como máximo 0,20 m. el plomo de aquellos.

El canto máximo del alero será de 15 cm.

NORMATIVA

ARTÍCULO 51. BALCONES

Los balcones, en todos los casos excepto en los de edificios catalogados con un Nivel de protección que exija la conservación estricta de estos elementos de la fachada, cumplirán todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo sobre la alineación: 0,40 m.
- Ancho máximo: 1,30 x Luz del vano al que sirve.
- Separación mínima a línea de medianería: 0,60 m.
- Vinculación a un solo hueco.
- Se prohíbe su formación mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, fijándose como canto máximo del balcón 15 cm.

ARTÍCULO 52. MIRADORES

El mirador estará concebido como un volumen adosado, acristalado y continuo desde el suelo hasta el techo, en una o mas plantas, excepto la baja. No podrá tener elementos de fábrica y, cuando disponga de tramos ciegos, éstos serán del mismo material que la carpintería, pudiendo alcanzar una altura máxima de 0,95 m., medida desde el suelo de cada planta.

Los miradores, en todos los casos excepto en los de edificios catalogados con un Nivel de protección que exija la conservación estricta de estos elementos de la fachada, cumplirán todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo sobre la alineación: 0,60 m.
- Ancho mínimo del mirador: 2,00 m.
- Ancho máximo del mirador: 2,50 m.
- Separación mínima a línea de medianería: 0,60 m.
- El mirador quedará obligatoriamente vinculado al hueco que previamente se halle practicado en el plano de fachada, y cuyo ancho máximo será de 1,50 m.
- Se prohíbe realizar particiones en el interior del mirador.

ARTÍCULO 53. GALERÍAS

La galería se concebirá como un elemento asociado al cerramiento del edificio, acristalado y continuo desde el techo de planta baja hasta la cornisa. No podrá contener partes cerradas de fábrica y, cuando disponga de tramos ciegos, éstos serán del mismo material que la carpintería, no superando una altura de 0,95 m., medida desde el suelo de cada planta.

Las galerías, en todos los casos excepto en los de edificios catalogados con un Nivel de protección que exija la conservación estricta de estos elementos de la fachada, cumplirán además todas las siguientes condiciones:

- Cuando la galería vuele sobre la alineación, el vuelo máximo medido desde el plano de fachada será de 1 m y la separación mínima a la medianera, cuando el edificio colindante no disponga de galería, será de 0,80 m.
- Longitud mínima de la galería: 3,50 m. (Se recomienda, no obstante, ocupar la totalidad del frente edificado cuando esto sea posible).
- La formación del suelo de la galería se efectuará mediante estructura diferenciada del resto del forjado.
- El tramo de cerramiento que cubre la galería dispondrá de huecos de paso con un ancho mínimo de 1,50 m., y con una separación mínima entre ellos de 1 m.
- Se prohíbe realizar particiones en el interior de la galería.

ARTÍCULO 54. ACABADOS EXTERIORES DE FACHADA

Se utilizarán enfoscados y revocos cuya textura se halle acorde con el entorno, así como aplacados de piedra caliza o arenisca en despiece de formato regular (procedentes, a ser posible, de las canteras más cercanas), prohibiéndose expresamente cualquier tipo de aplacado con aparejo irregular o desconcertado. En todo caso, se tenderá a seguir un criterio unitario, de manera que el repertorio de materiales quede reducido al mínimo indispensable.

Para el caso de edificios catalogados con cargas tradicionales en fachada, se empleará en su eventual reparación o sustitución mortero de cal o bastardo.

NORMATIVA

Se prohíben expresamente la imitación de materiales nobles y los aplacados que falseen en su apariencia el despiece real, así como el revestimiento con elementos prefabricados y metálicos cuya utilización no se justifique como solución de carácter excepcional en el conjunto del diseño.

ARTÍCULO 55. ACABADOS EXTERIORES DE CUBIERTA

Como material de cobertura se utilizará, con carácter general, la teja cerámica, curva o plana, según la práctica tradicional. En el caso de edificios catalogados se permitirá exclusivamente la teja curva, excepto en aquellas situaciones en las que se haya utilizado originalmente teja plana.

Se prohíbe el empleo de materiales plásticos traslúcidos en los lucernarios.

La incorporación de nuevos materiales podrá ser autorizada con carácter excepcional cuando se garantice debidamente la integración en el contexto y cuando la singularidad del proyecto lo justifique. En todo caso, las calidades no serán nunca inferiores a las indicadas mas arriba.

El material de acabado de los elementos sobresalientes por encima de la envolvente de la cubierta (casetones abuhardillados, de ascensor y chimeneas), tanto para su cerramiento como para su cubierta, consistirá preferentemente en un revestimiento ligero con chapa de cobre o cinc, si bien no se prohíbe expresamente el empleo de enfoscados y teja.

La evacuación de aguas pluviales se resolverá mediante canalones y bajantes conectados a la red general de saneamiento. Cuando hayan de quedar vistos al exterior, podrán ser de cobre, cinc o acero galvanizado. En este último caso se les aplicará un acabado con pintura mate.

Se prohíbe la instalación de conductos de PVC y fibrocemento vistos.

Las bajantes adosadas a fachada irán provistas de protección con carcasa metálica hasta una altura de 2 m. por encima de la rasante.

ARTÍCULO 56. COLOR

Cuando el acabado de fachada se efectúe mediante enfoscado o revoco, éstos podrán ser pintados o incorporar en su mezcla el color definitivo.

El aspecto final será mate, permitiéndose la puesta en práctica de una amplia gama cromática con recomendación expresa de los colores empleados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, como pueden ser los ocres, rosados, amarillo cadmio, blanco marfil, rojo teja, etc. En todo caso, su aplicación se llevará a cabo con criterios de discreción y simplicidad.

En edificios catalogados la gama cromática se documentará con el estudio de los colores históricamente empleados en el propio edificio, o, en su defecto, en el entorno próximo.

La licencia de obra tendrá un carácter provisional en tanto no se detallen debidamente las muestras de material y color a emplear.

ARTÍCULO 57. CARPINTERÍAS

En carpinterías exteriores se permite el empleo de madera lacada, pintada o teñida, hierro pintado y aluminio lacado con acabado no metalizado y aspecto mate.

Se prohíbe en todas las plantas el acristalamiento al exterior con vidrios reflectantes, vidrios no incoloros y vidrios impresos.

Como cierres y defensas de las carpinterías se permitirán exclusivamente las contraventanas y las persianas enrollables con cajonera interior, con idénticos materiales y acabados a los utilizados en la carpintería.

Se prohíben expresamente las persianas de PVC.

ARTÍCULO 58. PROTECCIONES Y BARANDILLAS

Su diseño tenderá a soluciones eficaces de sencillez formal, en concordancia con los ejemplos mas habituales de la arquitectura tradicional.

Se permite para estos elementos el empleo únicamente de madera lacada, pintada o teñida, hierro pintado, aluminio lacado no metalizado y vidrio de seguridad no reflectante.

NORMATIVA

Se prohíben expresamente las barandillas de fábrica, las barandillas con balaustres de madera torneada y los hierros forjados de complejidad geométrica no justificada, salvo en aquellos casos de edificios catalogados en que excepcionalmente fuera conveniente la restitución artesanal de algún modelo existente por su especial valor artístico.

ARTÍCULO 59. PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES

La planta baja formará parte integrante de la composición general de la fachada, compartiendo las mismas referencias compositivas de las plantas superiores, sobre todo en cuanto a la proporción de huecos y macizos.

No se otorgará licencia de obra a ningún proyecto que no recoja el tratamiento de la planta baja en lo que se refiere a las siguientes cuestiones:

- Relación hueco-muro.
- Tamaño y proporción de huecos.
- Acabados de fachada, accesorios y ornamentos.

El plano de los escaparates de los locales comerciales, así como el de sus puertas de acceso, se retranqueará una distancia mínima de 20 cm. con respecto a la alineación.

ARTÍCULO 60. ACCESORIOS EXTERNOS DE LA EDIFICACION

Se integran en este conjunto de elementos las marquesinas, los toldos, los rótulos y anuncios publicitarios y los banderines.

La instalación de marquesinas se prohíbe en todo el ámbito de este Plan Especial.

Respecto al resto de los mencionados accesorios externos de la edificación, su instalación quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones particulares:

- Toldos:
- Se permiten exclusivamente toldos en planta baja y con frente a calle o espacio libre público de ancho superior a 7 m.
 - El toldo será enrollable y de lona, su altura mínima sobre el nivel de la rasante será de 2,50 m., y su vuelo máximo será de 1,50 m., y siempre 20 cm. menor que el ancho de la acera.

Rótulos y anuncios publicitarios:

- Su utilización se restringe a las plantas bajas, pudiendo situarse en el interior de los huecos o en las partes macizas entre los mismos.
- Los rótulos situados en las partes macizas podrán realizarse sobre placa soporte de 0,50 x 0,50 m. de dimensiones máximas, o bien con caracteres independientes de 0,15 x 0,15 m. de tamaño máximo. En ambos casos tendrán un vuelo máximo de 5 cm. sobre el plano de fachada.
- Los rótulos situados dentro de los huecos se ajustarán al ancho de los mismos con una altura máxima de 0,50 m., sobre soporte o con caracteres independientes, preferiblemente no luminosos.

- Banderines:
- Se entiende por banderín aquél soporte de contenido publicitario o informativo de toda índole que se sitúa perpendicularmente al plano de fachada.
 - Su utilización se restringe a las plantas bajas.
 - En todo punto del banderín la altura sobre la rasante de la acera será superior a 2,50 m, el vuelo máximo respecto a la alineación será de 1 m. y la altura máxima del elemento será de 0,50 m.
 - El empleo de este elemento se limita a las calles cuya distancia entre alineaciones opuestas sea igual o superior a 6 m.

En todos los casos se adjuntará a la solicitud de licencia un diseño concreto del rótulo o banderín, en el que se especifiquen claramente forma, tamaño, tipos de letra y número, material y color.

Se prohíbe expresamente la instalación de vallas o carteleras publicitarias de cualquier tipo sobre las medianeras.

ARTÍCULO 61. ORNAMENTOS

Se prohíbe, a este respecto, la incorporación en fachada de soluciones constructivas de carácter decorativo que lleven implícito un planteamiento historicista.

NORMATIVA

ARTÍCULO 62. TRATAMIENTO DE LA SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Se podrá, indistintamente, pavimentar o ajardinar la superficie no edificable, con la condición general e inexcusable en cualquiera de los tratamientos del correspondiente adcentamiento.

La posibilidad de utilizar la superficie libre de parcela como huerta se limita a aquellos casos en que dicho espacio tenga un carácter de trasera de parcela, y, por tanto, no esté en contacto con el viario al que da frente la misma.

ARTÍCULO 63. CIERRES DE PARCELA

En todos los casos, excepto para los espacios libres privados (L) en contacto con viario, se permiten las siguientes modalidades de cierre de parcela:

- Cierre vegetal de todo tipo, hasta una altura máxima de 2,50 m. sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo.
- Cierre metálico de malla o enrejado, hasta una altura máxima de 1,80 m.
- Cierre de fábrica de piedra o de ladrillo con revestimiento de mortero y pintura, hasta una altura de 1,20 m.
- Cierre con murete de hormigón visto, igualmente hasta una altura máxima de 1,20 m.

Para el caso de Espacio Libre Privado (L) en contacto con viario, en el límite de dicho área con el vial solo se permitirán cierres, de altura máxima 1,80 m, totalmente metálicos -formados por verjas o enrejados- o petos de fábrica de hasta de 0,90 m. de altura rematados o no hasta la altura máxima con los cierres metálicos anteriormente citados.

En todos los casos, cualquier elemento metálico se pintará con colores oscuros tradicionales y acabado mate.

Se prohíbe expresamente la instalación de vallas o carteleras publicitarias de cualquier tipo en solares sin edificar, ni como cierre de los mismos ni en su interior.

CAPÍTULO III: CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DEL VIARIO

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES GENERALES DE USO

ARTÍCULO 64. SUBDIVISIÓN POR TIPO DE USO

El conjunto de los espacios libres públicos y del viario en el ámbito de este Plan Especial se subdivide, a los efectos de tipos de usos, en las siguientes modalidades:

- Viario de circulación rodada restringida, incluidos aparcamientos en superficie.
- Viario de circulación rodada predominante, incluidos aparcamientos en superficie.
- Áreas peatonales.
- Parques y jardines.

ARTÍCULO 65. MODIFICACIÓN DEL USO

En las acciones que supongan modificaciones en el ámbito, la calificación o las condiciones de uso de las distintas zonas verdes contempladas en el presente Plan Especial (designadas como V), la aprobación de la modificación será competencia del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, según lo dispuesto en el artículo 101, apartado 3, del TROTU.

Se exceptúan los pequeños ajustes que deban realizarse como resultado de necesidades técnicas en el trazado de los viales.

ARTÍCULO 66. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO

En las áreas peatonales calificadas como EL se prohíbe toda construcción de carácter permanente, así como la instalación de todo tipo de aparatos relacionados con actividades lúdicas, incluidas las infantiles.

En los parques y jardines (áreas calificadas como V) podrán construirse edificaciones destinadas a usos culturales, deportivos o de juegos infantiles que ocupen una superficie de, como máximo, el 2% de la superficie del parque o jardín, y que, en todo caso, deberán ser edificadas con la necesaria dignidad e integradas en el conjunto. Se permite asimismo en estos ámbitos la instalación de aparatos relacionados con las actividades lúdicas infantiles.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE DISEÑO

ARTÍCULO 67. DEFINICIÓN

Esta Sección tiene por objeto la regulación del diseño de las obras que deban ejecutarse en los Espacios Libres Públicos, obras que se definirán por medio de Proyectos de Urbanización.

Estos Proyectos se atenderán a las directrices que se señalan en los Planos de Ordenación PO-3.2 y PO-3.3 del Plan Especial, así como a las condiciones técnicas complementarias que contempla la Sección 3ª del presente Capítulo.

Asimismo deberán cumplir las condiciones de diseño que se señalan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 68. REDES DE INSTALACIONES

Las redes generales de servicios urbanos (abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, telefonía, etc.) se instalarán subterráneas.

Su trazado se someterá a un proceso de racionalización en el que deberá tenerse en cuenta la incidencia visual de sus elementos. En este sentido, se procurará que las tapas de registro y rejillas sumidero formen series ordenadas y guarden relación con las formas y tamaños de los despieces de pavimentos. Estos elementos serán en todos los casos de hierro fundido.

NORMATIVA

Las acometidas a los edificios serán asimismo subterráneas hasta las cajas o arquetas de control que se instalarán en el interior de aquéllos.

Las derivaciones a las luminarias de alumbrado público que se instalen sobre paramentos serán individuales. Su recorrido será vertical, coincidente con las líneas que dividen los edificios cuando sea posible. Se protegerán hasta una altura mínima de 2,50 m. con vainas metálicas o de fundición.

Los hidrantes de incendios se instalarán enterrados.

ARTÍCULO 69. ALUMBRADO PÚBLICO

Se considera iluminación adecuada para el ámbito del Plan Especial aquella que provea una buena reproducción cromática, similar a la luz solar, en tonalidad cálida.

Las luminarias serán preferentemente de poste, instalándose, por tanto, sobre el espacio público.

Solamente se colocarán luminarias de brazo (sobre los paramentos de fachada) en aquellas calles cuyo ancho no permita la ocupación del espacio público. En este caso, se colocarán preferentemente en las líneas divisorias de los edificios. En las calles de anchura menor de 5 m. se colocarán a un solo lado o al tresbolillo.

Por otra parte, no se permitirá la instalación de luminarias cuyo diseño reproduzca soluciones formales y/o constructivas de carácter netamente historicista. En este sentido, se prohíben expresamente las farolas de fundición de tradición decimonónica, recomendándose la sustitución progresiva de las de este tipo que se encuentran instaladas actualmente en el ámbito del Plan Especial.

ARTÍCULO 70. PAVIMENTOS

Como regla general, se recomienda en el ámbito del Plan Especial que los pavimentos sean de piedra natural, del tipo de la caliza tradicional de la zona.

Las nuevas aceras y los espacios peatonales se ejecutarán preferentemente, bien con enlosados, o bien con adoquines de piedra de geometría regular y acabado a corte de sierra.

Las calzadas de tráfico rodado restringido se pavimentarán preferentemente con adoquines de piedra, de geometría regular con acabado abujardado, procurando mantener igual nivel que el de las aceras; en dicho caso, la separación entre ambas zonas se establecerá mediante elementos disuasorios alineados (báculos, balizas, bolardos, árboles, etc.).

Las calzadas de tráfico rodado predominante se pavimentarán con aglomerado asfáltico. Las aceras vinculadas a ellas se pavimentarán con embaldosado prefabricado monocolor limitado por bordillo de piedra.

Se conservarán los empedrados y adoquinados de piedra en las zonas señaladas en el plano PO-3.3 de los de ordenación de este Plan Especial.

ARTÍCULO 71. MOBILIARIO

Para la selección de los elementos de mobiliario urbano, tales como luminarias, balizas, bolardos, bancos, papeleras, jardineras, etc., se recomienda que el Ayuntamiento realice en su momento un estudio previo, de manera que en el ámbito del Plan Especial se unifique la utilización de los modelos elegidos.

Las áreas peatonales y los parques y jardines podrán equiparse con bancos, construidos en piedra, acero o madera.

ARTÍCULO 72. SEÑALIZACIÓN

Los espacios urbanos, calles o plazas, y los edificios catalogados con Nivel de protección INTEGRAL o de servicios administrativos podrán ser identificados mediante indicadores de dimensión máxima 45 x 45 cm. adosados a paramentos. Estos indicadores se construirán de chapa lisa de acero con acabado mateado, sin marco, y de saliente máximo 2 cm. En ellos se rotulará el mensaje con letra de altura máxima 5 cm.

Los mensajes que indiquen trayectos se ajustarán a las mismas condiciones cuando se instalen en calles de anchura inferior a 5 m. En espacios de mayor tamaño, podrán instalarse en placas, con soportes verticales de altura inferior a 1 m, siempre que el ancho de acera sea superior a 1,50 m.

Las señales de tráfico se instalarán sobre brazos fijados a las paredes cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m. En el resto de los casos irán sobre soporte vertical, a una distancia mínima de 15 cm. del borde de la acera.

Procurarán evitarse señales pintadas sobre los bordes de aceras y sobre las calzadas con pavimento de piedra.

NORMATIVA

Los vados se indicarán preferentemente con señales adosadas a los portones.

No se colocarán señales de tráfico que afecten visualmente a edificios catalogados, sea cual fuere su Nivel de protección. Los vados que interesen a edificios de esta clase se resolverán con prohibición de aparcar en todo su frente, mediante señal colocada en un extremo.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 73. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

Las redes de abastecimiento y vertido de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado incluidas en el ámbito del Plan Especial cumplirán, a efectos de dimensionado y ejecución, las condiciones mínimas que se señalan en los artículos siguientes, sin perjuicio de las que puedan adicionalmente exigir los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 74. ABASTECIMIENTO DE AGUA

a. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario se realizará a base de los siguientes sumandos:

- Agua potable para usos domésticos residenciales (o asimilables), con un mínimo de 800 l./ viv. y día.
- Agua potable para uso comercial (o asimilables), con un mínimo de 1.500 l./ 100 m². y día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación

Cuando un local pueda ser destinado a distintos usos se tomará, a efectos de cálculo, el de consumo más alto.

b. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá, para usos residenciales, multiplicando por 2,4 el consumo diario medio, y tomando los valores medios en los demás casos.

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

Red de riego	80 mm.
Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio	100 mm.

d. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., bocas de riego con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas estará calculada para que los radios de acción sean continuos.

ARTÍCULO 75. EVACUACIÓN DE AGUA Y SANEAMIENTO

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitaria o separativa, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

Las aguas residuales verterán a colectores públicos, para su posterior tratamiento en depuradora.

Los proyectos de la red de evacuación y saneamiento están sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 – 3,00 m / s.
- Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de PVC (tipo SN-4 PN-6), hasta diámetros iguales o inferiores a 630 mm. Para diámetros superiores se utilizarán tuberías de hormigón armado.
- Sección mínima de alcantarillado: 315 mm. de diámetro.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público

ARTÍCULO 76. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 001.

NORMATIVA

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas normas, y en el cálculo de las redes se aplicarán, para la fijación de las potencias de paso, los coeficientes que se señalan en la norma ITC BT 10.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Las redes de distribución de energía eléctrica de alta tensión serán subterráneas, siguiendo los trayectos que señalen los Servicios Técnicos Municipales. Los conductores deberán disponerse a una profundidad mínima de 1,50 m. y siempre bajo viales públicos.

ARTÍCULO 77. ALUMBRADO

Las vías públicas deberán tener una iluminancia mínima de 18 lux sobre la calzada, tanto en el caso de vías con tráfico rodado como en el de vías peatonales.

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

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos vigentes.

CAPÍTULO IV: ORDENANZA ESPECÍFICA DE EDIFICIOS CATALOGADOS

SECCIÓN 1ª: NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 78. PRELIMINAR

Las condiciones de intervención y usos en edificios protegidos por este Plan Especial se regirán por lo dispuesto en los diferentes documentos relacionados con el Catálogo y, en su defecto, por los capítulos anteriores de la presente Normativa.

ARTÍCULO 79. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACIÓN

1. La catalogación de edificios o elementos de interés comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención de los mencionados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

2. La catalogación de un edificio exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la legislación general aplicable.

3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regula el Ayuntamiento.

4. Los elementos a que hace referencia el apartado anterior existentes sobre inmuebles catalogados deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del PGMO, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación de los bienes inmuebles, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente Plan Especial para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de sus derechos a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

6. La protección asignada a los edificios del catálogo afecta exclusivamente a la propia construcción y no al resto de la parcela no ocupado por ésta, salvo en aquellos casos en que se especifica lo contrario, en fichas o planos de ordenación.

ARTÍCULO 80. FINALIDAD E INSTRUMENTACIÓN

1. La reglamentación recogida en este Capítulo tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Normativa.

2. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de obligado cumplimiento en cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este Plan Especial.

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

ARTÍCULO 81. DECLARACIÓN DE RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

En este supuesto se estará a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y a lo señalado al respecto en el TROTU.

NORMATIVA

ARTÍCULO 82. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Como norma general, la demolición de un edificio catalogado no es admisible, salvo casos excepcionales.

La solicitud de demolición de cualquier edificio catalogado incluido a su vez en el IPAA, previa su declaración de ruina, deberá resolverse en expediente específico y diferenciado del expediente de declaración de ruina. Al mismo tiempo deberá incoarse expediente para la descatalogación del edificio. En todo caso, estos expedientes precisarán del informe vinculante de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo con carácter previo a su resolución.

Con carácter excepcional, cuando existan razones de urgencia, o por peligro de ruina inmediata o de daños en las personas, se podrán llevar a cabo actuaciones de urgencia de las que debe tener conocimiento la Consejería de Cultura, debiendo someterse a un trámite abreviado con el preceptivo informe vinculante de la misma.

Como medida excepcional, y cuando el estado del edificio así lo precise, posteriormente a la declaración de ruina deberá resolverse su demolición en una tramitación que pasará por descatalogarlo previamente

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

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

ARTÍCULO 83. PROTECCIÓN DE PARCELAS

1. Se aplica sobre parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio catalogado, y, en algún caso, por contener valores intrínsecos relativos al arbolado o a la jardinería.

2. Para la primera de las situaciones se establece la calificación específica (L), que afectaría a la totalidad o a parte del espacio no edificado de la parcela vinculada al edificio catalogado.

ARTÍCULO 84. CLASIFICACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN

La protección establecida se regulará de acuerdo con los siguientes niveles:

- Nivel de protección INTEGRAL (*I*).
- Nivel de protección PARCIAL Grado 1 (*P.1*).
- Nivel de protección PARCIAL Grado 2 (*P.2*).
- Nivel de protección PARCIAL Grado 3 (*P.3*).
- Nivel de protección AMBIENTAL (*A*).

SECCIÓN 2ª: REGIMEN DE OBRAS PERMITIDAS

ARTÍCULO 85. CLASIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS

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

- Obras de Conservación.
- Obras de Consolidación.
- Obras de Restauración.
- Obras de Reforma interior sin vaciado.
- Obras de Reestructuración.
- Obras de Reestructuración de cubierta.
- Obras de Reestructuración de fachadas.
- Obras de Renovación parcial con conservación de elementos.
- Obras de Ampliación.

NORMATIVA

ARTÍCULO 86. OBRAS DE CONSERVACIÓN

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

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para: el cuidado de cornisas y voladizos, el retejado, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, la pintura y revoco de fachadas, la pintura interior, la reparación de conducciones, la renovación de carpinterías y la reparación de ornamentos.

ARTÍCULO 87. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Son obras de Consolidación las necesarias para asegurar la firmeza y solidez de un edificio o parte de él. Dichas obras se refieren al refuerzo o reparación de cualquier elemento con función estructural cuyo deterioro pudiera poner en peligro la estabilidad del edificio.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las operaciones puntuales de afianzamiento y el refuerzo de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimentación, etc.

ARTÍCULO 88. OBRAS DE RESTAURACIÓN

Son obras de Restauración aquéllas que pretenden la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales, apoyándose en pruebas documentales y en conocimientos demostrables de la anterior situación del mismo.

Se incluyen en este tipo de obras la supresión de añadidos de carácter objetivamente degradante o que no hayan supuesto una aportación de interés al conjunto original, la limpieza de fachadas y la apertura o cegado de huecos que no se ajusten a la composición primitiva.

ARTÍCULO 89. OBRAS DE REFORMA INTERIOR SIN VACIADO

Son obras de Reforma interior sin vaciado las que afectan exclusivamente a la redistribución de los espacios interiores sin interferir ni modificar el sistema estructural del edificio ni los elementos comunes del mismo, tales como portales, cajas de escalera, patios, etc.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como: cambios de distribución interior en las partes no estructurales, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, la adecuación para los usos bajo cubierta actuales o que completen éstas, y, excepcionalmente, la modificación de patios interiores, portales o cajas de escalera, cuando el uso predominante del edificio sea el de vivienda y cuando se justifique debidamente que sus dimensiones son notoriamente inferiores a los parámetros mínimos definidos en las "Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas" del Principado de Asturias (Decreto 39/98 de 25 de Junio).

ARTÍCULO 90. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Son obras de Reestructuración las que afectan a los elementos estructurales del edificio, alterando su morfología en lo que no se refiera a las características originales de su envolvente exterior, es decir, sin alterar la fachada o fachadas exteriores ni su cubierta.

Se incluyen en este concepto, entre otras actuaciones, los cambios de distribución cuando impliquen la modificación de patios, cajas de escalera o portales, y los refuerzos, recrecidos y complementos de la estructura existente.

El caso extremo de obra de reestructuración sería la total sustitución de la estructura del edificio, con el consiguiente vaciado del mismo, entendiendo por tal la demolición interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y de la cubierta.

NORMATIVA

ARTÍCULO 91. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTA

Son obras de Reestructuración de cubierta las que implican modificación total o parcial de la superficie, volumen o configuración formal de la misma.

Se agrupan en este concepto las modificaciones en la configuración de sus faldones, los ajustes de inclinación de las vertientes y la apertura de casetones o nuevos huecos en el faldón cuando esto suponga una alteración sustancial de la imagen exterior del edificio.

ARTÍCULO 92. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN DE FACHADAS

Son obras de Reestructuración de fachadas las orientadas a reordenar la composición de paramentos protegidos, bien mediante la ampliación o reducción de vanos existentes, o bien mediante la apertura de otros nuevos.

En todo caso, las proporciones de los vanos resultantes se ajustarán a las del hueco tipo que se protege y sus dimensiones no excederán en ningún caso de las mínimas exigidas por la normativa vigente para facilitar luz y ventilación al espacio que sirvan.

ARTÍCULO 93. OBRAS DE RENOVACIÓN PARCIAL CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS

Son obras de Renovación parcial con conservación de elementos aquellas de nueva planta que pueden afectar a determinados edificios que, habiendo experimentado transformaciones irreversibles a lo largo del tiempo, aún mantienen partes o fragmentos aislados de valor susceptibles de ser conservados o recuperados. Dichos elementos deberán integrarse armónicamente en la nueva construcción, pudiendo en algunos casos exigirse el mantenimiento íntegro de su configuración actual y, en otros, permitirse determinadas modificaciones.

ARTÍCULO 94. OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son obras de Ampliación las que suponen un incremento de la superficie construida de la edificación existente.

Se agrupan en este concepto las que suponen aumento del número de plantas, aumento de superficie de las existentes, y la construcción exenta dentro de la misma parcela.

ARTÍCULO 95. CRITERIOS PARA LA AUTORIZACION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

1. Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de Reforma, debiendo considerarse el de Reestructuración como excepcional y ser justificado mediante el aporte de la documentación específica.

2. La ponderación de la necesidad de Reestructuración se hará sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del edificio, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de su adecuación al fin para el que se destine y razones de salubridad e higiene.

ARTÍCULO 96. CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA OBRAS DE RESTAURACIÓN

En determinados casos de intervención, cuando se prescriba en la ficha del Catálogo una actuación específica de Restauración sobre un elemento de un edificio o una parte del mismo, ésta se realizará poniendo en práctica, si fuera necesario, métodos y tecnología constructiva no convencionales que permitan una completa recuperación y puesta en valor del elemento original, sin recurrir a su renovación y, por tanto, evitando falsas apariencias en el resultado.

No obstante lo anterior, cuando el estado de deterioro de una parte o elemento constructivo protegido haga inevitable su renovación, ésta se recomienda efectuar sin reproducción mimética del elemento sustituido. En todo caso, se emplearán criterios de analogía formal y tipológica, y la intervención se realizará con idéntico material al de partida.

En los casos de conservación de fachadas, y en el supuesto de que sea necesaria o prescrita su restauración, y exclusivamente en el supuesto de que no exista una solución técnica compatible con el mantenimiento de la fachada para el desarrollo de la obra, se permitirá el desmontaje de los elementos que la componen, obligándose al posterior montaje de los mismos restituyendo estrictamente la configuración y composición originales.

SECCIÓN 3ª: DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 97. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (I)

Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos edificios que por sus especiales valores arquitectónicos o por su excepcional valor histórico deben ser conservados en su integridad.

En este nivel se incluyen, entre otros, los siguientes edificios:

- Edificios de carácter monumental susceptibles de incoación de expediente y/o declaración como Bien de Interés Cultural (B.I.C.).
- Edificios incluidos en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico del Principado de Asturias (IPAA) cuyo estado de conservación formal y uso actual concuerden con este nivel de protección.
- Edificios que forman parte del patrimonio etnográfico (hórreos y paneras).
- Otros edificios así considerados por su especial relevancia o interés en el Catálogo del presente Plan.

Obras permitidas: **Conservación, Consolidación y Restauración.**

Cuando sea necesario introducir nuevos usos en el edificio podrán realizarse obras de Reforma interior sin vaciado siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que el edificio no sufra menoscabo ni alteración en su envolvente volumétrica exterior ni en sus elementos estructurales o decorativos.
- Que las obras realizadas permitan en todo momento la recuperación del estado anterior a la reforma.
- Que se deje constancia documental y fotográfica del estado anterior y posterior a la realización de las obras.

En edificios que hayan sido objeto de reformas, mutilaciones o añadidos, se entenderá con carácter general que el nivel de protección INTEGRAL asignado, en su caso, afectará exclusivamente a las partes originales del mismo que no se han visto alteradas, sin perjuicio de que el resto pueda disfrutar de algún otro tipo de protección.

ARTÍCULO 98. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 1 (P.1)

Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos edificios de valor histórico y arquitectónico cuya envolvente volumétrica exterior (fachadas y cubierta) ha de conservarse totalmente en su estado actual, y conteniendo en su interior elementos que, por su valor tipológico o singularidad constructiva, puedan ser susceptibles de conservación. Dichos elementos se refieren a fachadas interiores, patios, escaleras, portales, elementos estructurales, artesonados, pavimentos, alicatados, carpinterías, etc.

Se entenderá por envolvente volumétrica de un edificio la definida por el perímetro de muros y las vertientes de la cubierta, con sus buhardillas si las hubiere. Su conservación implica necesariamente la prohibición de incorporar nuevos elementos que modifiquen la fachada, así como la implantación de otros cuerpos sobresalientes por encima del plano de los faldones.

En este nivel de protección se incluyen, entre otros, determinados edificios del Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Asturias (IPAA) cuyo estado de conservación formal y uso actual concuerdan con este nivel.

Obras permitidas: **Conservación, Consolidación, Restauración y Reforma interior sin vaciado.**

ARTÍCULO 99. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 2 (P.2)

Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos edificios de valor histórico y arquitectónico cuya envolvente volumétrica exterior (fachadas y cubierta) ha de conservarse totalmente en su estado actual y cuyo interior no contiene elementos que deban ser conservados necesariamente.

Obras permitidas: **Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado y Reestructuración**

ARTÍCULO 100. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 3 (P.3)

Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos edificios de valor histórico y arquitectónico cuya envolvente volumétrica exterior ha de conservarse parcialmente (bien la fachada o bien la cubierta) en su estado actual y cuyo interior no contiene elementos que deban ser conservados necesariamente.

Obras permitidas: **Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración y Reestructuración de cubierta o de fachadas.**

NORMATIVA

ARTÍCULO 101. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (A)

Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos edificios que, sin poseer un especial interés o valor arquitectónico, son piezas testimoniales cuya presencia contribuye a cualificar y caracterizar un determinado ambiente, pudiendo conservar también determinados elementos de interés arquitectónico

Obras permitidas: **Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración, Reestructuración de cubierta y Reestructuración de fachadas.**

En este nivel, la **Renovación parcial con conservación de elementos** y la **Ampliación** se permitirán exclusivamente cuando así se refleje en la correspondiente ficha de Catálogo.

Gijón, Junio 2008

CÉSAR QUIRÓS MUÑIZ. Arquitecto

CARLOS I. MARQUÉS RODRÍGUEZ. Arquitecto