



PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. nº 34 del 11 de febrero de 2004

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

ACUERDO de 10 de noviembre de 2003 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Llanera (expediente CUOTA: 1.282/2002).

Primero.— Con la salvedad de lo establecido en el apartado segundo del presente acuerdo en cuanto a la suspensión de la aprobación definitiva en ámbitos concretos; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 132 del Reglamento de Planeamiento, en relación con la disposiciones transitoria primera, segunda y séptima de la Ley 3/2002, de 19 de abril del Principado de Asturias, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Llanera (expediente CUOTA 1.282/2002), en los términos del acuerdo municipal de aprobación provisional adoptado por el Pleno el día 1 de agosto de 2002.

Se establecen las siguientes prescripciones y condiciones a incorporar o, en su caso, subsanar deficiencias por el Ayuntamiento al llevar a cabo la adaptación a la nueva Ley 3/2002, de 19 de abril en el plazo máximo de 12 meses ante la CUOTA, a contar desde la publicación de este acuerdo en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

No obstante el principio general de vigencia indefinida y ejecutividad de los planes urbanísticos una vez publicados (artículos 45 de la Ley del Suelo y 132 del Reglamento de Planeamiento), en este supuesto, la presentación del documento de adaptación a la nueva Ley 3/2002, en el referido plazo, con estricta observancia de las prescripciones y condiciones que se enumerarán, es condición expresa de dicha vigencia indefinida, que cesará en sus efectos en el supuesto de incumplimiento de la citada condición, previa comunicación a la entidad local y publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias. Todo ello sin perjuicio de la carencia de ejecutoriedad en los aspectos concretos en que la presente aprobación definitiva a reserva de subsanación de

deficiencias y en la medida que dependan de dicha subsanación, de conformidad con lo prevenido en el artículo 56 de la Ley del Suelo.

Observaciones y condiciones:

a.- En la documentación normativa y cartográfica del Texto Refundido se han de reflejar los contenidos de los informes de organismos sectoriales o respuestas a trámites de audiencia de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, RENFE, Confederación Hidrográfica del Norte, Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias, Consejería de Industria, Comercio y Turismo, y Consorcio de Gestión de Residuos Sólidos (COGERSA), dando cumplimiento a sus prescripciones, debiendo solicitarse informe al Consorcio de Aguas (CADASA) cuando se pretenda edificar en fincas atravesadas por sus conducciones:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de fecha 7 de noviembre de 2002:

“- En relación a la Memoria.

Destacamos la referencia del apartado 2.4 a la única vía dependiente de Ministerio de Fomento afectada directamente por las Normas, “la Autopista Y que cruza el concejo sin ninguna conexión directa...”.

Igualmente, y en el mismo apartado, las transcripciones de referencias contenidas en el “Avance de las Directrices de Ordenación del Area Central de Asturias”, especialmente aquella “debería pincharse (rompiendo limitadamente el tabú) la autopista...” que fundamenta el primer párrafo de la página M.70 siguiente:

“En aplicación de todo ello, se ha plasmado en los planos un trazado concreto para la vía rápida contemplada en las Directrices”.

No hemos encontrado referencia concreta y clara alguna en los planos examinados. Puede intuirse la vía rápida citada y verse un círculo en su cruce con la Autopista, de significado no especificado.

- En relación a las Normas Urbanísticas.

Se constata la referencia expresa a la Ley y Reglamento de Carreteras en el apartado 4.60.1. Debería extenderse su

aplicación expresamente no solo a “los terrenos destinados a esta finalidad”, sino también en aquellos afectos a las diversas zonas definidas en Ley y Reglamento, y por extensión a la línea de edificación y correspondientes restricciones de uso.

El apartado 4.60.4.1ª deberá corregirse sustituyendo R.D. 1.073/1977 por R.D. 1.812/1994 y añadiendo como normativa específica “Accesos a las carreteras del estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio” O.M. 16 diciembre 1997 (B.O.E. de 24 de enero 1998).

En relación a los Planos, y concretamente a los 1, 2.1 y 2.4, donde se refleja la A-66, podrían grafarse de forma clara las afecciones de la Ley y Reglamento de Carreteras a los terrenos que atraviesa la A-66, por ejemplo la línea de edificación, así como la vía rápida aludida anteriormente y la naturaleza de cruce sobre la Autopista”.

- Informe de RENFE de fecha 9 de abril de 2003:

“Una vez consultado el documento señalado, se formulan las siguientes observaciones:

- Suelos de los talleres de RENFE. Su referencia cartográfica tiene una delimitación externa a la vía que precisa una mayor concreción (Ver plano 3.13 de las N.S.). Para ello se adjunta en el Anexo nº 1 fotografías y planos de los suelos de los que RENFE es titular.
- Suelos de la estación de Lugo de Llanera. Ocurre lo mismo. (Ver plano 3.13 de las N.S. y el anexo número 2).
- Suelos de RENFE incluidos en la reserva de suelo y actuación prioritaria ZAL (Zona de Actividades Logísticas). Se incluyen en la misma 105.990,90 m² de los que RENFE es titular (anexo número 3).

Todos estos suelos, de los que RENFE es titular, son suelos demaniales, con las limitaciones que por sus características conllevan. Cualquier obra dentro de las zonas de policía ferroviaria deberá cumplir las Ordenanzas Reguladoras del Sistema Ferroviario, según la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. (anexo número 4).

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Norte de España de fecha 14 de febrero de 2003:

“1ª. Las actuaciones a desarrollar deberán ajustarse en cuanto resulte afectado el dominio público hidráulico y zona de policía a los preceptos contenidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001). El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (B.O.E. de 30 de abril de 1986) y la Orden de 13 de agosto de 1999 (B.O.E. de 27 de agosto de 1999) por el que se disponen la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de cuenca aprobados por Real Decreto 1.664/1998, de 24 de julio (B.O.E. de 11 de agosto de 1998).

2ª. En particular se respetarán las servidumbres legales vigentes y en especial se mantendrá expedita la franja de servidumbre de 5 m. de anchura, medidas desde el borde de los cauces ocupados por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

3ª. Las redes de saneamiento, que se precise construir o modificar no supondrán la realización de vertidos a cauces, que están expresamente prohibidos, debiendo tramitar en su caso ante esta Confederación

Hidrográfica, la preceptiva autorización de vertido aportando datos relativos a características, volúmenes de efluentes y dispositivos de depuración”.

- Informe del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias de fecha 16 de junio de 2003:

“Tomo Normas:

- Incluir en el artículo 1.02 Marco General, como Disposición Sectorial de especial referencia la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo de Patrimonio Cultural.

Sección IV (Título 1, Capítulo 1). Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario,

- El Ayuntamiento en un plazo máximo de 18 meses elaborará un Catálogo Urbanístico de Protección, en cumplimiento de la Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, y de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de Patrimonio Cultural, que deberá al menos cumplir las siguientes prescripciones:

1. Incluir en el Catálogo Urbanístico de Protección, además de los bienes afectados por cualquiera de las modalidades de protección, los inmuebles de interés histórico o artístico, aquellos de interés etnográfico, arqueológico, industrial y los de cualquier otra naturaleza que merezcan conservación y defensa.
2. Realizar fichas individualizadas, o cualquier otro mecanismo de planeamiento, para cada bien incluido, integrando los datos literales y gráficos necesarios para su correcta identificación, y estableciendo claramente su grado de interés, su nivel de protección y el tipo de intervención posible.
3. Referenciar claramente cada bien incluido en el Catálogo, en todas las escalas y definiciones, de los diferentes documentos planimétricos, de tal manera que se les asocie los datos de la ficha individualizada.
4. Definir los diferentes grados de interés, niveles de protección e intervenciones admisibles.

En tanto no se elabore y apruebe el nuevo catálogo se considerarán como elementos protegidos los que figuren en anteriores catálogos, el documento denominado Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias de la Consejería de Educación y Cultura y los descritos en la disposición transitoria segunda y tercera de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

La demolición de edificios protegidos o elementos etnográficos, cuando proceda, supondrá que no podrán producirse incrementos de la edificabilidad en la posible edificación sustitutoria. Los elementos etnográficos no podrán ser sustituidos por otro tipo de construcciones salvo causa de fuerza mayor que, en todo caso, deberá ser acreditada suficientemente.

Título IV: Suelo No Urbanizable.

Se recomienda establecer diferentes categorías de Núcleos Rurales en función de su interés cultural.

Por otra parte, en cuanto a las condiciones estéticas de las edificaciones en Suelo No Urbanizable, si se sitúan en el entorno de edificaciones tradicionales, o en núcleos rurales o paisajes con interés cultural, deberían incluirse las siguientes prescripciones, u otras, encaminadas a armonizar las nuevas edificaciones con el medio:

1. La inclinación de los faldones de la cubierta no será superior al 40%.
2. En el caso de reformas con aprovechamientos de teja vieja, cerámica curva de tono rojo, ésta se colocará como cobija.
3. El canto de los aleros será en todos los casos, inferior o igual a 15 cms.
4. Los canalones y bajantes vistos no son admisibles de PVC.
5. El acabado de los paramentos exteriores será enfoscado y pintado. No se admiten chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, zócalos, recercos o impostas. En rehabilitaciones, se prohibirá el picado de revocos cuya finalidad sea dejar rejunteada la fábrica de mampostería; acabado éste ajeno a las características de la zona y que debe ser evitado.
6. Los huecos deberán ajustar sus dimensiones para lograr la composición vertical de los mismos, con la excepción de los vanos de acceso de vehículos a garajes o locales de servicios.
7. La carpintería será de madera barnizada o de aluminio lacado, en color oscuro. No son admisibles las particiones ficticias en los vidrios.
8. En los elementos de madera situados en fachada o en el cierre de parcela, no son admisibles los barnices brillantes.
9. Los elementos metálicos que afecten a la fachada, o de cierre de parcela, deberán pintarse con color y tonos mates.

Documentación Planimétrica.

- Corregir el Entorno de Protección del Palacio de Villabona de tal manera que coincida con el propuesto por esta Consejería mediante las fichas denominadas Delimitación del Entorno de los Monumentos del Patrimonio Histórico Asturiano.
- En su momento, una vez elaborado el Catálogo, distinguir claramente en los diferentes documentos planimétricos, en todas sus escalas y definiciones, todos los bienes incluidos en el Catálogo, de tal manera que se les asocie los datos de la ficha individualizada.

La Sección IV, dedicada a la “Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario”, Patrimonio Arqueológico.

En su punto 1.41.4. establece un área de protección regular para todos los elementos catalogados con independencia de su naturaleza, dimensiones o dispersión. Esta prescripción debería ser sustituida, en el caso del patrimonio arqueológico, por el perímetro de protección establecido por esta Consejería para cada uno de los bienes. Al tiempo, al igual que se ha hecho constar en documentos similares anteriores, debe también establecerse el conocimiento e informe preceptivo de la Consejería de Educación y Cultura para cualquier actuación que pudiese tener lugar dentro de las áreas de protección.

El documento establece como norma legal de referencia para la gestión del patrimonio cultural la Ley Española 16/1985 de Patrimonio Histórico, debiendo incluir la recientemente promulgada Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural de Asturias.

Se advierten discordancias entre los listados de yacimientos y elementos arqueológicos incluidos en el apartado correspondiente de la memoria y los fijados sobre la planimetría aportada. Así aparecen citados lugares y restos que no son representados en los planos y otros que, aún, con expresión cartográfica, carecen de referencia en el listado textual. Existe, además, yacimientos de reciente documentación que sería necesario incorporar, aunque

fuese a modo de listado: Hornos cerámicos de época romana de La Venta del Gallo, hallazgos de industria lítica vinculados con las obras de saneamiento de Llanera, hachas pulimentadas de Cayés, industria lítica de los abrigos de Tuernes y de La Bolenga, restos romanos en el entorno inmediato del polígono de Silvota, a la que debe sumarse ignorando de las ruinas atribuidas a la ciudad de Lucus Asturum y la delimitación establecida por el Servicio de Patrimonio Histórico como área de riesgo.

En el Texto Refundido deberán integrarse todos los elementos incluidos en el Inventario Arqueológico con sus delimitaciones y áreas de protección”.

- Informe de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo de fecha 14 de febrero de 2003:

“En relación a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Llanera (CUOTA 1.282/2002), indicar que consultadas someramente las mismas, es preciso señalar lo siguiente:

No se alcanza a vislumbrar cuál es el motivo para que desde la perspectiva urbanística se clasifiquen en el artículo 4.42 las industrias extractivas en Canteras, Actividades Mineras y Extracciones con transformación.

En este sentido la expresión “Canteras” es de difícil conceptualización jurídica por lo que bastaría referirse, como así se realiza con posterioridad, a explotaciones subterráneas y a explotaciones a cielo abierto, ya que el aprovechamiento de recursos minerales, especialmente desde el punto de vista del uso del suelo, se realiza a cielo abierto o subterráneamente, con independencia de su calificación respecto a la normativa minera (Sección A, B, C o D).

Se sugiere que no habría inconveniente que los artículos relativos a “Canteras” y a “Actividades Mineras” se refundiesen en un único artículo, puesto que se refieren a las mismas actividades mineras, esto es, a industrias extractivas a cielo abierto y subterráneas, o si se pretende mantener ambos artículos que se distingan entre industrias extractivas de la Sección A) y de las Secciones C) o D), aunque dicha distinción desde la perspectiva del uso del suelo podría entenderse que carece de motivación.

Por otra parte el desarrollo de los distintos apartados del artículo 4.43 relativo a las canteras se puede entender que afecta a órbitas y esferas competenciales diferentes a las estrictamente urbanísticas.

En este sentido se considera como exorbitante que por parte del Ayuntamiento se solicite la presentación de avales o garantías adecuadas para la reconstrucción del terreno cuando al amparo de lo establecido en el Real Decreto 2.994/1982, de 15 de octubre (B.O.E. número 274, de 15 de noviembre de 1982), sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras, dicha garantía ha de presentarse ante la Autoridad Minera previo informe del órgano medioambiental.

Se desconoce si las magnitudes que figuran en el apartado 3, “inclinación máxima de 30 grados (57,74%), cortes verticales no superiores a cinco metros, primera berma superior con una altura inferior a 2,5 metros”, etc., así como el diseño de las explotaciones que se figura en el apartado 4 se derivan de alguna norma de seguridad diferente a las señaladas en el Real Decreto 863/1985, de 2 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera que en su capítulo VII regula los “Trabajos a cielo abierto”, así como las Instrucciones Técnicas Complementarias que desarrollan dicho Reglamento.

En otro orden de ideas recordar que en la actualidad en los límites del concejo de Llanera están en explotación varias industrias extractivas tanto a cielo abierto como subterráneas, con sus

correspondientes instalaciones, sustentadas sobre autorizaciones del aprovechamiento de la Sección o concesiones mineras de explotación que no han sido tenidas en cuenta en la redacción de la norma.

Así mismo en la actualidad se encuentran en tramitación varios expedientes de ampliación de perímetros de Industrias Extractivas y otros derechos mineros que afectan al concejo de Llanera, que deberían de ser tomados en cuenta por el redactor de las Normas.

En este sentido en relación a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Llanera se entiende que sería más que conveniente que se incluyese dentro de las calificaciones urbanísticas del suelo, una categoría destinada al uso minero cuando sobre el mismo existiese o se concediese una autorización de aprovechamiento de recursos mineros o se otorgase una concesión minera y se aprobase un Proyecto de Explotación, tal y como existe en varias de las normas de los distintos concejos asturianos.

Por ello sería interesante que incluyese en las Normas Subsidiarias un procedimiento o forma de modificar la clasificación urbanística de un suelo, para que fuese apto desde esa perspectiva urbanística para su explotación minera, cuando contase con la previa y oportuna autorización administrativa desde la perspectiva minera y medioambiental”.

- Informe del Consorcio de Aguas de fecha 29 de septiembre de 1997:

“Sería necesario se recogiese una franja de cincuenta metros como zona de suelo no urbanizable sobre las conducciones que tiene implantadas en el concejo de Llanera y, que los terrenos propiedad de este Consorcio se considerarán como equipamiento de Servicios para atender a futuras ampliaciones de las instalaciones tal como queda reflejado en el plano que se adjunta”.

- Informe emitido por COGERSA facilitado al Pleno durante la reunión por el Vocal de la misma Director General de Calidad Ambiental y Obras Hidráulicas:

“En el documento aprobado, con carácter provisional, por el Ayuntamiento de Llanera, y elevado a la CUOTA para su aprobación definitiva, se contempla la totalidad o mayor parte de los terrenos de COGERSA en ese municipio (incluido el vertedero de RSU y otras instalaciones) como suelo no urbanizable de especial protección.

Evidentemente el redactor incurrió en un error, ya que de haber conocido la existencia de nuestras instalaciones sobre esos terrenos jamás le hubiera asignado esa calificación urbanística.

Se facilitó a la técnica de la CUOTA un plano con los terrenos propiedad de COGERSA en el municipio de Llanera y de aquellos terrenos de previsible expansión para instalaciones del Consorcio en ese concejo, con la finalidad de que, en el acuerdo de aprobación definitiva, se asigne a esos terrenos una calificación urbanística adecuada, que contemple los usos actuales y que posibilite la futura expansión sobre los mismos de instalaciones acordes con la finalidad que el Consorcio tiene asignado (depósito, tratamiento y eliminación de residuos)”.

- b. En lo relativo a la cartografía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento revisadas:

La cartografía del Plan General de Ordenación deberá emplear sistemas de representación que faciliten su lectura. En particular y sin perjuicio de que exista un plano de estructura general y orgánica del territorio similar al que se aporta para ordenar el Concejo, será preciso presentar un plano que refleje claramente la clasificación de suelos del término municipal en el que se aprecie con precisión la clase de suelo a que se adscribe cada terreno, evi-

tando las confusiones entre clasificación y calificación que existen en dicho plano.

- c. En suelo urbano no consolidado:

En esta clase de suelo debe garantizarse que la gestión se realizará mediante los sistemas previstos en la legislación, recordando que, si se desea agilizar la gestión y obtención de terrenos dotacionales puede acudir a los mecanismos de ocupación directa previstos en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

- d. En suelo urbanizable:

En el suelo urbanizable sectorizado, el sector 17-E-UZ deberá considerarse como un sistema general adscrito al sector 17-BD-UZ. Para ello, la ficha que establezca las condiciones de desarrollo de ambos ámbitos requerirá que su ordenación detallada se realice mediante un único Plan Parcial para garantizar la seguridad jurídica de los propietarios del sector 17-E-UZ.

En todo caso, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado se desarrollarán mediante Planes Parciales que cumplan los estándares de reservas para dotaciones urbanísticas previstos en el Reglamento de Planeamiento, salvo que se proceda conforme a lo dispuesto dos párrafos más abajo.

En los terrenos previstos en el suelo urbanizable no sectorizado para la implantación de dotaciones urbanísticas públicas (zonas verdes y equipamientos fundamentalmente) deberá delimitarse con precisión la superficie de los mismos y considerarse como sistemas generales, señalando su destino. A efectos de su gestión, se imputará a cada nuevo sector que se delimite, en proporción a su superficie y aprovechamiento, la parte correspondiente de dichos sistemas generales, sin perjuicio de que cada nuevo sector haya de cumplir los estándares del Reglamento de Planeamiento.

Otra alternativa sería que el propio Plan General de Ordenación estableciese la ordenación detallada completa de ese suelo urbanizable no sectorizado, (o, en relación con lo señalado anteriormente, en suelo urbanizable sectorizado) reflejando concretamente la ubicación y superficie de las reservas y cesiones de dotaciones urbanísticas para verificar el cumplimiento de los estándares de la normativa.

- e. En suelo no urbanizable:

Con carácter general, a la vista del apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2002, de 19 de abril, el suelo no urbanizable genérico tiene en la actualidad la condición de suelo no urbanizable de interés por lo que deberá reflejarse en la cartografía y en la normativa del Plan General de Ordenación, sin perjuicio de que algún ámbito pueda considerarse posteriormente como suelo urbanizable.

Los suelos no urbanizables genéricos de reserva industrial han de ser considerados suelo urbanizable de uso industrial, o simplemente como suelo no urbanizable de interés sin ningún apelativo que haga referencia a un posible uso posterior que se le pudiera dar mediante la reclasificación de suelo. No procede conferir expectativas urbanísticas a suelos que, en principio, son no urbanizables por lo que el Plan General de Ordenación habrá de decantarse por una u otra opción.

El régimen transitorio previsto para los suelos no urbanizables de Núcleo Rural se adaptará a las siguientes prescripciones:

- Las parcelas han de tener acceso a vía pública y un frente mínimo de 12 m.
- La situación de transitoriedad concluirá cuando se apruebe y publique el documento de adaptación a la nueva Ley 3/2002

o, en su defecto, transcurrido un año desde la publicación de este acuerdo.

En todo caso, en los Núcleos Rurales debe de tenerse en cuenta la previsión recogida en la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, en la que se contempla la elaboración de un Catálogo de los núcleos rurales de Asturias que sea vinculante para el planeamiento municipal y que no podrá alterar la clasificación ni la calificación urbanística de los suelos incluidos en el mismo (disposición adicional quinta).

f. En lo relativo a las Ordenanzas:

Artículo 1.42. Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Asturias.

No se incluyen algunos elementos de Posada y Lugo presentes en el Catálogo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1985, por lo que el nuevo Catálogo deberá de completarse con todos aquellos elementos contemplados en el artículo 2.7.1 de dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 1.56. Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo.

Se deben de mencionar algunas limitaciones a la concesión de licencias en Suelo No Urbanizable, como la que prohíba las de ampliaciones de edificaciones o actividades existentes fuera de ordenación o que no se encuentran legalizadas.

Artículo 1.74. Calificación del Suelo.

No existe una regulación general de los temas generales, por lo que independientemente de la Ordenanza VIII del Suelo Urbano, deberá de destinarse una Sección de este Título I a los Sistemas Generales, donde se establezca la regulación generalista de todos ellos independientemente de su clasificación, referida a la delimitación, asignación o adscripción, titulares y propiedad y clasificación.

Artículo 2.07. Solar.

Para la definición de solar se emplea el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 cuando la misma tiene que adaptarse al contenido del artículo 24.4 de la Ley 3/2002.

Sección III y Sección IV.

Por error se han señalado estas Secciones cuando en la realidad corresponden a las Secciones II y III respectivamente.

Artículo 2.65.2

El TRAP introduce como reforma en la medición de los aprovechamientos que los vuelos abiertos y descubiertos no computen. La contabilización de la superficie construida, y por lo tanto del aprovechamiento lucrativo, deberá hacerse conforme al Decreto 39/1998.

2.129.4 Tipología unifamiliar.

En la Aprobación Provisional se introduce este nuevo apartado que se refiere a los núcleos rurales reclasificados como SU (NRRU), debiendo de señalarse si se trata de SU consolidado o no consolidado (SUNC).

2.130.6 En la Aprobación Provisional se introduce este nuevo apartado que se refiere a los núcleos rurales reclasificados como SU (NRRU), debiendo de señalarse si se trata de SU consolidado o no consolidado (SUNC).

2.157 Tipologías (Equipamientos e Infraestructuras).

Aunque parezca mantenerse la UH 20-PG-NC, en el plano

4.1.1. y en la relación del artículo 2.31. se ha eliminado, por lo que deberá de aclararse este extremo.

Anejo 1. Faltan la UE-5 y la UE-6. Se ponen puntos suspensivos en varias manzanas.

Todas las UE delimitadas en los planos de ordenación deben contar con su correspondiente ficha urbanística, que deberá incluir el cálculo del aprovechamiento lucrativo total, así como mayor detalle de su historia, gestión, planeamiento de desarrollo que fuera necesario redactar y tramitar en su caso, etc...

Anejo 2.

En la relación de Conjuntos Urbanos planificados no se mencionan las modificaciones y variaciones posteriores a la aprobación de los P.P. que ordenaron algunos núcleos, como las deficiencias de ordenación de Silvota o la reversión de los suelos situados al Norte donde se delimitó una Reserva Regional de Suelo (ZAL), por lo que deberá precisarse la mayor cantidad de datos posible sobre el Suelo Urbano que seguirá rigiéndose por los planeamientos de desarrollo que siguen vigentes, siendo conveniente que se elabore una ficha urbanística sobre cada uno de ellos, representándose su ámbito de aplicaciones a escala 1/5000 sobre plano donde se refleje la edificación existente.

Sección II. Características en forma numérica.

Posada.— El ámbito 1 de UZ-tipo 1 30BD/E se compone de un solo sector, debiendo quedar claro que debe ordenarse mediante un único Plan Parcial y de su superficie debe extraerse la zona de servidumbre de paso de 5 m. del río Zaradón (límite oeste).

Villabona.— El único ámbito de UZ-tipo 1 de Villabona debe quedar claro que constituye un sector que de ordenarse ahora hay que asegurar el cumplimiento del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Las superficies de las "manzanas" correspondientes a los sistemas generales del UZ-tipo 2 se encuentra ya pormenorizado como si se tratara de un SUNC, debiendo quedar claro que constituye un sector que debe ordenarse mediante un Plan Parcial único, asegurando el cumplimiento del anexo del Reglamento de Planeamiento (anexo-RP).

Las superficies de las "manzanas" correspondientes a los sistemas generales del UZ-tipo 2 están mal calculadas por lo que deberán volver a medirse.

Vérbola-Castañera.— Los ámbitos 1 y 2 UZ-tipo 2 tienen unas superficies de 89.164 m². Y 213.019 m². respectivamente, que figuran invertidas en los ámbitos representados en el plano 2.4. donde aparece como SI, por lo que deberá corregirse el error en los planos del Texto Refundido a escala 1/5000.

Fonciello.— El ámbito de UZ-tipo 2, que parece delimitarse en la zona de Fonciello tiene mayor superficie de la que figura en el plano 2.4, por lo que su delimitación deberá representarse a escala 1/5000 como R-IND 2, calificándose los enclaves edificados excluidos del ámbito que figuraba en el documento de la Aprobación Inicial. Este ámbito sólo podrá mantenerse si se aseguran unos accesos adecuados.

El ámbito de UZ-tipo 2 parece delimitarse en plano 2.4 como Reserva Industrial, debiendo representarse a escala 1/5000 como R-IND 1.

Normas Urbanísticas relativas al Suelo No Urbanizable:

4.07.2.b

Para las obras de carácter provisional se menciona el artículo 58.2 del TRLS76 y ahora debe aplicarse el artículo 89 de la Ley 3/2002.

4.08.2.b

Se menciona el apartado 2 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento y este tipo de actividades parecen regularse mediante el apartado 3 del artículo 76 de dicho Reglamento.

4.15

Documentación para autorización de construcción o implantación. Entre la documentación es conveniente introducir los datos catastrales (plano y certificación con número de polígono, número de parcela y su superficie), información que ya tiene por costumbre aportar el Ayuntamiento de Llanera.

4.25

Si son prefabricadas, los prototipos deberán ser aprobados por el Ayuntamiento y, en todo caso, deberán cumplirse las determinaciones del acuerdo de la CUOTA de fecha 13 de abril de 1994 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 13 de mayo de 1994).

4.27.2

Se establece la superficie de 5.000 m². como parcela mínima a respetar en posibles divisiones de fincas destinadas a usos forestales y según el Decreto 84/1992 la Unidad Mínima de Cultivo (UMC) Forestal para toda Asturias es de 10 Ha.

4.40

Se menciona la Ley de Aguas del año 1974, debiendo mencionarse la nueva Ley de Aguas y el Reglamento.

Sección 1.

Habiéndose simplificado mucho la regulación de las industrias extractivas, deberá recuperarse y actualizarse la normativa de las anteriores NSPM (según NURMRA).

4.47.2

Ocupación máxima edificación= 50%.

Aunque las anteriores NSPM fijaran esa misma ocupación, es excesiva (las NURMRA fijan un 20%), debiendo promediarse.

4.48.3

Ocupación máxima edificación= 50%.

Siendo excesiva esa ocupación, debe mantenerse la fijada por las anteriores NSPM (20%).

4.53

Se eliminó el parámetro de ocupación máxima. Debe mantenerse la ocupación máxima fijada por las anteriores NSPM (40%).

4.55

Dotaciones a nivel local. Se deberá quitar la alusión al área de influencia, inexistente en la Revisión.

4.57 Cementerios.

Dadas las características del concejo, cualquier nuevo cementerio de ámbito municipal debe conceptuarse como uso incompatible, precisando para su implantación de la redacción y tramitación de un Plan Especial con EPIA.

No se justifica por qué desaparecen los Cuarteles y las Cárceles, así como los Mataderos.

4.60.3

Debe mencionarse la línea de edificación.

Dominio público más servidumbre deben calificarse como SNU de Infraestructuras, delimitándose la menos gráficamente el dominio público.

4.60.7

Se menciona el artículo 8.3 de la Ley 6/1990, que se refiere al señalamiento de la línea de edificación en el interior de los núcleos rurales delimitados. Ahora rige el apartado 4 del artículo 8 de la Ley 6/1990 tras su modificación mediante DA 2ª de la Ley 3/2002.

Debe grafarse a escala 1/5000 para todos los núcleos rurales atravesados por carreteras regionales, comarcales y locales.

4.61 Ferrocarriles.

Dominio público más servidumbre deben calificarse como SNU de Infraestructuras, delimitándose al menos gráficamente el dominio público ferroviario.

Faltan servidumbres aeronáuticas. Deben recuperarse las servidumbres aeronáuticas (artículo 246 de las anteriores NSPM).

4.66

No se indica la necesidad del Proyecto de Restauración y EPIA. El proyecto del vertedero de estériles deberá acompañarse de una Evaluación de Impacto Ambiental (EPIA).

4.68

No se fija superficie máxima para el comercio local, debiendo estarse a lo que indique la normativa sectorial.

4.72.2

Se menciona el artículo 73 del TRLS76 y como disposición legal sustantiva de aplicación directa, deberá señalarse el artículo 92 de la Ley 3/2002, plenamente vigente.

4.74.4

Por lo que respecta al acceso rodado con que deberán contar las viviendas, se menciona el artículo 2.39.

Existiendo un error en la mención a ese artículo, deberá establecerse con claridad que para que una parcela resulte edificable deberá contar con determinado frente mínimo (7 m.) a vía pública, prohibiéndose la edificación, aunque se cuente con otro tipo de acceso a través de cualquier tipo de servidumbre o camino privado.

4.77

Se consideran como fincas tradicionalmente edificadas, aquellas con edificación anterior a 1950.

Deberá hacerse coincidir el concepto tradicionalmente edificadas con el de edificación tradicional, contemplado más adelante por esta Revisión, y que se refiere a las edificaciones anteriores al año 1940.

Faltan Condiciones Higiénicas.

Deben recuperarse los artículos 221 a 225 de las anteriores NSPM.

Condiciones Estéticas.

Como disposición legal sustantiva de aplicación directa, deberá encabezarse este capítulo con la mención al 92 de la Ley 3/2002, plenamente vigente.

4.96

No se fija pendiente máxima. Debe fijarse como pendiente máxima un parámetro inferior a 30°.

4.98

Para las obras de carácter provisional se menciona el artículo 58.2 del TRLS76. Ahora debe aplicarse el artículo 89 de la Ley 3/2002.

Suelo No Urbanizable Genérico:

Hay que suprimir el articulado referido a dicho suelo al no existir la categoría de suelo genérico en aplicación de la Disposición Transitoria Primera 3 de la Ley 3/2002, de 19 de abril.

4.113

Suelo No Urbanizable No Edificable. Esta categoría de suelo no está contemplada en la Ley 3/2002, por lo que deberá incluirse en alguna de las previstas en la mencionada Ley, sin perjuicio de que se pueda otorgar mayor protección.

4.115

Se remite a las condiciones infraestructurales exigidas en la Sección 2ª del Capítulo 4 y en el Capítulo 5 de la Norma Segunda.

En todo caso deberá establecerse con claridad que para que una parcela resulte edificable deberá contar con frente mínimo (7 m.) a vía pública; prohibiéndose la edificación, aunque se cuente con otro tipo de acceso a través de cualquier tipo de servidumbre o camino privado.

4.117

En las condiciones generales del uso de vivienda debe insistirse en la necesidad de contar con frente mínimo a camino público.

4.119

Se autorizan agrupaciones en SNUI.

No se regula la parcelación en el interior de los núcleos rurales.

Dadas las características del concejo, deberá eliminarse la posibilidad de realizar agrupaciones en SNUI, que en todo caso incumpliría los criterios de las Directrices de Ordenación del Territorio de Asturias (DROTA).

El esquema conjunto, que deberá incluirse como Anexo en el Proyecto de Parcelación, deberá aportar un plano parcelario actualizado del Catastro de Rústica, a escala 1/2000, informar sobre los servicios existentes y plantear los que sea preciso realizar.

La regulación de la parcelación contendrá los siguientes aspectos:

- Número máximo y superficie mínima de las parcelas resultantes (2 viviendas de 2.500 m². en NRDP, 4 viviendas en NRM y 6 viviendas en NRD).
- Frente mínimo a viario público (7 m.) de las parcelas resultantes.
- Obligación de redactar Proyecto de Parcelación por Técnico competente.
- Obligación de redactar y tramitar Plan Especial cuando se abran nuevos viales, que en todo caso deberán crear estructura viaria en el núcleo, prohibiéndose los fondos de saco o los viarios que sólo sirvan a las parcelas resultantes.

4.120

Régimen particular de usos en los núcleos rurales.

Deberían pormenorizarse con el suficiente detalle los usos permitidos, autorizables, incompatibles y prohibidos.

Mientras que no se apruebe el P.E. no podrá aplicarse artículo 2.144.3 en las Actividades Comerciales de los NRDP-C.

4.126

Accesos a las vías en el interior de los núcleos rurales.

Se volverá a indicar que toda parcela que se pretenda edificar deberá contar con un frente mínimo (7 m.) a viario público existente.

El último apartado (4), innovación del TRAP con respecto al documento de AI, deberá reformarse en el sentido antes enunciado, dejando claro que no se admitirá el acceso de parcelas edificables que solo tengan contacto con caminos privados, y que la creación de nuevos caminos públicos exigirá la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial.

Anejo.

Listado de los Núcleos Rurales delimitados.

Deberá corregirse en el TRAD conforme a las reducciones que sea preciso introducir por el cumplimiento de estas prescripciones.

Los datos de los NRRU deberán pasar a los listados del SU (artículo 2.31).

Segundo.— De conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 132.3 b) del Reglamento de Planeamiento se suspende parcialmente la aprobación de las normas en determinadas bolsas de Suelo Urbanizable por los motivos que se indican a continuación.

El concejo de Llanera se encuentra, de igual forma que los de Siero y Oviedo en el núcleo Area Central de Asturias, en una zona estratégica necesitada de una ordenación conjunta como se ha puesto de relieve en la Ponencia Específica sobre dicha Area Central constituida en la CUOTA, en julio de 2001, para analizar su diversa y compleja problemática, celebrándose varias reuniones en las que se ha evidenciado y reivindicado el importante papel que la Administración Regional está llamada a desempeñar especialmente en determinados ámbitos considerados neurálgicos para neutralizar los efectos adversos y las tensiones territoriales que las decisiones unilaterales de los Ayuntamientos pueden generar en la conformación de ese espacio, de necesaria articulación con una perspectiva supramunicipal, siendo a estos efectos fundamental la zona corredor logística de ámbito regional situada en Llanera para descongestionar los transportes en la zona central, debiendo efectuarse también actuaciones urgentes en suelo residencial y las correspondientes adaptaciones de ordenación en los Polígonos de Silvota y Asipo y Parque Tecnológico y en sus bordes, estableciéndose la necesaria ordenación que facilite la instalación de los correspondientes equipamientos que produzcan también seguridad jurídica en las actuaciones futuras con los particulares en dichas zonas y en la comprendida entre los núcleos urbanos de Posada y Lugo al Norte de La Morgal.

La ordenación de este ámbito podrá llevarse a cabo mediante un Plan Territorial Especial de los que regula la Ley de Coordinación y Ordenación Territorial del Principado de Asturias.

Por lo expuesto, queda en suspenso parcialmente la revisión de las Normas Subsidiarias de Llanera en los siguientes ámbitos:

Suelos Urbanizables.

ZAL – Terrenos de 355.079 m². de superficie, aproximadamente.

EQ1 (Silvota) – Terrenos de 805.341 m². de superficie, aproximadamente.

EQ4 (Silvota) – Terrenos de 515.987 m². de superficie, aproximadamente.

Sector 33-UZ-C.

En cuanto a los escritos presentados por don Enrique Pérez Ortega y por don Raúl Menéndez Suárez sobre alegaciones referidas a la Revisión de las Normas Subsidiarias han de considerarse

se inadmisibles por extemporáneos, no procediendo por tanto entrar en el análisis del fondo de lo planteado. Ello sin perjuicio de su expreso reconocimiento como interesados en el procedimiento, a tenor del artículo 31.1.c de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las consecuencias que comporta, entre ellas la de notificación personal del presente acuerdo.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el artículo 107 y siguientes de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por el Ley 4/1999, de 13 de enero.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Oviedo, a 19 de enero de 2004.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—1.104.

Anexo

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL CONCEJO DE LLANERA

INDICE

TITULO I

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Sección I.- Naturaleza y marco de las normas subsidiarias.

- 1.01.- Naturaleza, ámbito, antecedentes y vigencia de las Normas Subsidiarias.
- 1.02.- Marco general.

Sección II.- Práctica urbanística.

Desarrollo de las normas subsidiarias.

- 1.03.- Organos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.
- 1.04.- Desarrollo en las diferentes clases de suelo.
- 1.05.- Normas relativas a la ejecución urbanística.
- 1.06.- Sistemas de actuación.

Operaciones parcelarias.

- 1.07.- Parcelaciones y divisiones de fincas.
- 1.08.- Reparcelación.

Documentos de planeamiento de desarrollo.

- 1.09.- Planes Parciales.
- 1.10.- Planes Especiales.
- 1.11.- Catálogos complementarios del planeamiento.
- 1.12.- Estudios de Detalle.

Proyectos.

- 1.13.- Clases de proyectos.

Proyectos de urbanización.

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

Red viaria.

- 1.17.- Pavimentaciones.
- 1.18.- Utilización de la red peatonal.
- 1.19.- Estacionamiento.
- 1.20.- Supresión de barreras arquitectónicas.
- 1.21.- Vados para el acceso de carruajes a las parcelas y construcciones.
- 1.22.- Amueblamiento urbano.

Agua.

- 1.23.- Abastecimiento y distribución de agua potable.
- 1.24.- Bocas de riego e incendios.

Saneamiento.

- 1.25.- Referencia.

Alumbrado.

- 1.26.- Referencia.

Energía eléctrica y telefonía.

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

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.
- 1.32.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuesto de riesgo inminente.
- 1.33.- Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones.
- 1.34.- Ordenes de ejecución para la conservación, trámite y acción sustitutorias.
- 1.35.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.
- 1.36.- Conservación y destino provisional de los solares.
- 1.37.- Alcance de la catalogación y declaración de utilidad pública.

Infracciones y procedimiento.

- 1.38.- Infracciones.
- 1.39.- Derribo de edificios catalogados, incumplimiento del deber de conservación.
- 1.40.- Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

Sección IV.- Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario.

- 1.41.- Marco normativo y ámbitos
- 1.42.- Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Asturias.
- 1.43.- Bienes de Interés Cultural.
- 1.44.- Patrimonio Industrial Histórico.
Inventario del Patrimonio Industrial Histórico.
- 1.45.- Yacimientos arqueológicos.

Carta Arqueológica de Llanera.

Yacimientos.

Hallazgos materiales.

1.46.- Elementos de Patrimonio Etnográfico.

Sección V.- Estado ruinoso de las edificaciones

Declaración de ruina

1.47.- Procedencia de la declaración.

1.48.- Daños no reparables.

1.49.- Obras de reparación.

1.50.- Relación con la ordenación y la habitabilidad.

1.51.- Inmuebles catalogados.

1.52.- Obligación de demoler.

1.53.- Expediente contradictorio.

Sección VI.- Intervención municipal del uso del suelo.

Alcance y formas.

1.54.- Competencia municipal.

Licencias urbanísticas

1.55.- Actividades sujetas a licencia.

1.56.- Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo.

1.57.- Procedimiento para la obtención de licencias.

1.58.- Suspensión del cómputo de plazos.

1.59.- Silencio administrativo.

1.60.- Excepciones a la concesión por silencio administrativo.

1.61.- Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1.62.- Licencias urbanísticas.

1.63.- Licencias de parcelación.

1.64.- Licencias de obras de edificación.

1.65.- Obras menores.

1.66.- Caducidad de las licencias de obras.

1.67.- Transmisión de licencias de obras y modificaciones.

1.68.- Anulación y suspensión de licencias de obras.

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

1.70.- Licencias de ocupación o apertura.

Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1.71.- Objeto y efectos.

Información urbanística

1.72.- Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.

Divisiones urbanísticas del suelo.

1.73.- Clasificación del suelo.

1.74.- Calificación del suelo.

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

1.75.- Situaciones fuera de ordenación.

1.76.- Grados de afectación.

TITULO II.- NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Contenido

CAPITULO I.- CONDICIONES DE REGIMEN Y GESTION

ORDENANZA I.- REGIMEN DEL SUELO, EDIFICACION Y USOS

Sección I.- Introducción.

2.01.- Modalidades.

2.02.- Contenido.

2.03.- Unidades Homogéneas (UH).

2.04.- Asignación y aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado.

2.05.- Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.

2.06.- Temporalidad de las asignaciones de aprovechamiento.

2.07.- Solar.

2.08.- Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.

2.09.- Parcelación.

Sección III.- Régimen de las edificaciones, instalaciones y usos.

2.10.- Fuera de Ordenación.

Sección IV.- Servidumbres.

2.11.- Generalidades.

2.12.- Luces y vistas.

2.13.- En patios de manzana.

2.14.- Condiciones complementarias e instrumentación.

2.15.- Limitaciones.

2.16.- Servidumbre de paso.

ORDENANZA II. GESTION Y EJECUCION

Sección I.- Principios generales.

2.17.- Introducción.

2.18.- Sistemas de ejecución.

2.19.- Definición.

2.20.- Ambitos a los distintos efectos de la Actuación.

Sección II.- Determinaciones operativas

2.21.- Repartos de cargas.

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

2.23.- Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.

Sección III.- Formas e incidencias de la ejecución.

2.24.- Unidades de Ejecución (HU).

2.25.- En Suelo Urbano No Consolidado.

2.26.- En Suelo Urbano Consolidado.

2.27.- Incidencias.

2.28.- Aprovechamientos.

2.29.- Costos de urbanización.

2.30.- Asignación de los costos.

Sección IV.- Características, en forma numérica

2.31.- Medición por Unidades Homogéneas.

Posada.

Lugo.

Villabona.

2.32.- Memoria de encabezamientos y siglas.

2.33.- Algunas determinaciones de detalle.

CAPITULO II.- CONDICIONES GENERALES

ORDENANZA III.- CONDICIONES GENERALES DE USOS

Sección I.- Introducción.

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

2.35.- Clasificación.

2.36.- Residencial.

2.37.- Garaje y aparcamiento.

2.38.- Industria.

2.39.- Locales abiertos al público.

2.40.- Locales de trabajo.

2.41.- Instalaciones de espacio libre o vía pública.

2.42.- Dotaciones de equipamiento.

- 2.43.- Servicios de Infraestructura.
- 2.44.- Relaciones entre representación gráfica y regulación.
- 2.45.- Modalidades de los edificios respecto de su uso.

Sección II.- Uso residencial.

- 2.46.- Modalidades.
- 2.47.- Vivienda unifamiliar.
- 2.48.- Diseño y habitabilidad.
- 2.49.- Situación de las viviendas.
- 2.50.- Alojamientos temporales (uso hotelero).
- 2.51.- Relación del uso residencial con otros.
- 2.52.- Instalaciones.
- 2.53.- Viviendas existentes.
- 2.54.- Nuevas viviendas en edificios existentes.

Sección III.- Uso del garaje y aparcamiento.

- 2.55.- Modalidades.
- 2.56.- Dotaciones de aparcamientos o garajes en los diferentes usos.
- 2.57.- Dimensiones en garajes y estacionamientos.
- 2.58.- Exigencia de las dotaciones obligatorias, y otros aspectos.

Sección IV.- Interferencias entre los diversos usos y actividades.

- 2.59.- Usos y actividades.
- 2.60.- Regulación.
- 2.61.- Inocuidad.

ORDENANZA IV.- CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION

Sección I.- Introducción y sistemática.

- 2.62.- Contenido.
- 2.63.- Sistemática.

Sección II.- Condiciones comunes.

Aprovechamientos.

- 2.64.- Aprovechamientos.
- 2.65.- Medición de los aprovechamientos.
- 2.66.- Aprovechamientos máximo y mínimo.
- 2.67.- Tipologías de la edificación.

Forma y dimensiones.

- 2.68.- Altura de las edificaciones.
- 2.69.- Cubiertas.
- 2.70.- Disposición de la planta baja.
- 2.71.- Sótanos.
- 2.72.- Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.

Disposición.

- 2.73.- Rasantes.
- 2.74.- Movimientos de tierras al interior de las parcelas.
- 2.75.- Patio inglés.
- 2.76.- Rampas de acceso a garajes.
- 2.77.- Alineaciones.
- 2.78.- Emplazamientos.
- 2.79.- Retranqueos.
- 2.80.- Luces rectas.

Locales habitables.

- 2.81.- Locales habitables.
- 2.82.- Condiciones de iluminación y ventilación en los locales habitables.

Aspectos accesorios.

- 2.83.- Vuelos en fachadas.

- 2.84.- Disposiciones de los vuelos.
- 2.85.- Aspecto exterior de las construcciones.
- 2.86.- Salientes en planta baja.
- 2.87.- Rótulos de identificación comercial.
- 2.88.- Carteleras publicitarias.
- 2.89.- Portales.
- 2.90.- Escaleras y ascensores.

Varios.

- 2.91.- Instalaciones y acondicionamiento general.
- 2.92.- Protección de arbolado en zonas destinadas a espacios libres.

Sección III.- Obras de nueva planta.

- 2.93.- Definición y alcance.
- 2.94.- Aplicación de las diversas regulaciones.
- 2.95.- Alturas.
- 2.96.- Decoración de muros al descubierto.
- 2.97.- Primera ocupación.

Sección IV.- Obras de reforma.

Contenido General.

- 2.98.- Definición y relación con las restantes regulaciones.
- 2.99.- Modalidades.
- 2.100.- Forma de intervención.
- 2.101.- Derribos.
- 2.102.- Modificaciones fuera de ordenación.
- 2.103.- Aprovechamientos.
- 2.104.- Alturas.
- 2.105.- Cubiertas.
- 2.106.- Planta baja, semisótanos y sótanos.

Disposición.

- 2.107.- Rasantes.
- 2.108.- Emplazamientos.
- 2.109.- Luces rectas.
- 2.110.- Iluminación y ventilación en locales habitables.
- 2.111.- Vuelos en fachadas.
- 2.112.- Aspecto exterior.
- 2.113.- Portales, escaleras y ascensores.
- 2.114.- Instalaciones y acondicionamiento general.
- 2.115.- Condiciones de acceso.

CAPITULO III.- CONDICIONES DE CADA TIPOLOGIA DE EDIFICACION

ORDENANZA V.- EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO

- 2.116.- Definición y tipologías.
- 2.117.- Regulación de usos.
- 2.118.- Alturas y aprovechamientos.
- 2.119.- Cubiertas.
- 2.120.- Planta baja, semisótanos y sótanos.
- 2.121.- Rasantes.
- 2.122.- Pasajes y soportales.
- 2.123.- Alineaciones.
- 2.124.- Patios de manzana.
- 2.125.- Vuelos.
- 2.126.- Parcela mínima.
- 2.127.- Cierres de parcela y edificaciones auxiliares.

ORDENANZA VI.- EDIFICACION CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE

Sección I.- Contenido.

2.128.- Tipologías.

Sección II.- Unifamiliar.

2.129.- Definición.

2.130.- Regulación de usos.

2.131.- Aprovechamiento.

2.131.- Alturas.

2.132.- Plantas bajas, semisótanos y sótanos.

2.133.- Emplazamientos.

2.134.- Parcela mínima.

2.135.- Ordenación de la parcela.

Sección III.- Baja densidad.

2.136.- Definición.

2.137.- Regulación de usos.

2.138.- Aprovechamientos y alturas.

2.139.- Cubiertas.

2.140.- Plantas bajas, sótanos y semisótanos.

2.141.- Emplazamientos.

2.142.- Parcela mínima.

2.143.- Ordenación de las parcelas.

ORDENANZA VII.- INDUSTRIA Y COMERCIO

2.144.- Tipologías.

Gran Industria.

2.145.- Caracterización.

2.146.- Aprovechamientos.

2.147.- Disposición de las edificaciones.

2.148.- Parcela mínima.

2.149.- Ordenación de las parcelas.

Mediana y Pequeña Industria.

2.150.- Caracterización.

2.151.- Aprovechamientos.

2.152.- Disposición de las edificaciones.

2.153.- Parcelación.

2.154.- Ordenación de las parcelas.

Comercio.

2.155.- Caracterización.

2.156.- Condiciones diversas.

ORDENANZA VIII.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

2.157.- Tipologías.

2.158.- Sistemas generales.

2.159.- Caracterización.

2.160.- Diversificación de las dotaciones de equipamiento.

2.161.- Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito.

2.162.- Espacios libres y zonas deportivas.

2.163.- Relaciones urbanas.

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

2.166.- Relación entre equipamiento público y cargas.

2.167.- Relación entre equipamientos privados y cargas.

2.168.- Cambios de uso.

2.169.- Edificabilidad.

Anejo - Condiciones particulares.

Actuación por Unidades.

Posada.

Lugo.

Conjuntos Urbanos planificados.

TITULO III.- NORMAS URBANISTICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Sección I.- Principios generales y determinaciones operativas.

3.01.- Condiciones Generales.

3.02.- Características.

3.03.- Determinación de sectores para las actuaciones.

3.04.- Suelo Urbanizable Tipo 1.

3.05.- Suelo Urbanizable Tipo 2.

3.06.- Zonas de concentración de cesiones de equipamiento.

3.07.- Edificaciones existentes en el Suelo Urbanizable.

3.08.- Plazos.

Sección II.- Características, en forma numérica.

Posada.

Lugo.

Villabona.

Verbola-Castañera.

Silvota.

TITULO IV.- NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

NORMA PRIMERA

CAPITULO 1.- CONCEPTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.01.- Concepto del Suelo No Urbanizable.

4.02.- Fundamento agrario.

CAPITULO 2.- REGIMEN Y GESTION

Sección 1ª.- Régimen del Suelo.

4.03.- Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

4.04.- Jerarquía de usos y edificaciones.

Sección 2ª.- Régimen de usos.

4.05.- Clasificación de los usos.

4.06.- Usos permitidos.

4.07.- Usos autorizables.

4.08.- Usos incompatibles.

Sección 3ª.- Núcleos de población.

4.09.- Núcleos rurales y núcleos urbanos.

Sección 4ª.- Régimen parcelario.

4.10.- Vinculación de fincas.

4.11.- Parcelación urbanística.

4.12.- División de fincas.

4.13.- Separación de parcelas vinculadas.

CAPITULO 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

4.14.- Licencias.

4.15.- Autorización de construcción o implantación.

4.16.- Modificaciones de planeamiento.

4.17.- Competencias técnicas.

4.18.- Condiciones generales de relación.

4.19.- Valores numéricos.

4.20.- Catálogo.

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

CAPITULO 1.- GENERALIDADES

4.21.- Clasificación de usos.

CAPITULO 2.- ACTIVIDADES AGRARIAS

4.22.- Concepto y clasificación.

Sección 1ª.- Agrícolas.

4.23.- Concepto y clasificación.

Subsección A.- Agricultura extensiva.

4.24.- Agricultura intensiva.

Subsección B.- Agricultura intensiva

4.25.- Horticultura.

4.26.- Viveros e invernaderos.

Sección 2ª.- Forestales.

4.27.- Concepto y clasificación.

Sección 3ª.- Ganaderos y piscícola.

4.28.- Concepto.

4.29.- Clasificación de usos ganaderos.

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

4.30.- Concepto y clasificación.

4.31.- Condiciones generales.

4.32.- Condiciones de localización.

4.33.- Condiciones de ocupación.

4.34.- Condiciones de edificación.

Subsección B.- Ganadería intensiva.

4.35.- Concepto y clasificación.

4.36.- Condiciones generales.

4.37.- Condiciones de localización.

4.38.- Condiciones de ocupación.

4.39.- Condiciones de edificación.

Subsección C.- Usos piscícolas.

4.40.- Condiciones generales.

CAPITULO 3.- INDUSTRIAS

4.41.- Concepto, clasificación y condiciones generales.

Sección 1ª.- Industrias extractivas.

4.42.- Clasificación.

4.43.- Canteras.

4.44.- Actividades mineras.

4.45.- Extracciones con transformación.

Sección 2ª.- Industrias vinculadas al medio rural.

4.46.- Clasificación.

4.47.- Almacenes o industrias de transformación.

4.48.- Talleres artesanales.

4.49.- Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

Sección 3ª.- Otras industrias transformadoras.

4.50.- Condiciones generales.

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

CAPITULO 4.- EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

4.52.- Concepto y clasificación.

4.53.- Condiciones generales.

Sección 1ª.- Dotaciones.

4.54.- Categorías.

4.55.- Dotaciones a nivel local.

4.56.- Dotaciones municipales o supramunicipales.

4.57.- Cementerios.

4.58.- Dotaciones de ocio.

Sección 2ª.- Infraestructuras.

4.59.- Condiciones comunes.

4.60.- Vías públicas.

4.61.- Ferrocarriles.

4.62.- Energía eléctrica. Alta tensión.

4.63.- Teléfonos.

4.64.- Agua y saneamiento.

4.65.- Vertederos.

4.66.- Vertederos de escombros.

Sección 3ª.- Comercio.

4.67.- Clasificación.

4.68.- Comercio local.

4.69.- Comercio municipal y supramunicipal.

Sección 4ª.- Relación.

4.70.- Clasificación de condiciones.

Sección 5ª.- Hotelero.

4.71.- Clasificación y condiciones.

CAPITULO 5.- VIVIENDA FAMILIAR

4.72.- Concepto y clasificación.

4.73.- Usos vinculados a la vivienda.

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

4.75.- Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria.

CAPITULO 6.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

4.76.- Condiciones generales.

4.77.- Ampliación de viviendas existentes.

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

4.79.- Exigencias de superficie de terreno.

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

CAPITULO 1.- DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES

4.80.- Condiciones generales.

4.81.- Medida de la construcción.

4.82.- Diseño y habitabilidad.

4.83.- Retranqueos y luces rectas; locales habitables.

4.84.- Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.

4.85.- Alturas y distribución interior de la edificación.

4.86.- Cubiertas.

4.87.- Alturas totales.

4.88.- Tipologías de la edificación.

4.89.- Relación entre las edificaciones.

4.90.- Edificación tradicional.

CAPITULO 2.- TRATAMIENTO DE LA PARCELA

4.91.- Movimientos de tierras.

4.92.- Cierres de fincas.

4.93.- Edificaciones auxiliares.

CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTETICAS

4.94.- Composición arquitectónica.

4.95.- Fachadas.

4.96.- Cubiertas.

4.97.- Ampliación de edificios existentes.

4.98.- Construcciones prefabricadas.

- 4.99.- Publicidad.
- 4.100.- Emplazamientos de las edificaciones.
- 4.101.- Generalidad de las condiciones estéticas.
- NORMA CUARTA.- DIVISION EN ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, Y CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE ELLAS**
- CAPITULO 1.- DIVISION EN ZONAS**
- 4.102.- Zonas en el Suelo No Urbanizable.
- CAPITULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION**
- 4.103.- Concepto y definición de las áreas de protección.
- 4.104.- Normas de utilización.
- 4.105.- Especificaciones.
- CAPITULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES**
- 4.106.- Concepto y definición de las áreas del Suelo No Urbanizable de Interés.
- 4.107.- Normas de utilización.
- 4.108.- Especificación.
- CAPITULO 4.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO**
- 4.109.- Caracterización.
- 4.110.- Normas de utilización.
- 4.111.- Especificaciones.
- CAPITULO 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS**
- 4.112.- Concepto y descripción de la zona.
- CAPITULO 6.- SUELO NO URBANIZABLE NO EDIFICABLE**
- 4.113.- Concepto.
- CAPITULO 7.- NUCLEO RURAL**
- Sección 1ª.- Condiciones generales.**
- 4.114.- Definición.
- 4.115.- Infraestructuras.
- 4.116.- Adquisición de terrenos para nuevos espacios públicos o de Equipamiento, o ampliación de los existentes.
- Sección 2ª.- Condiciones de la vivienda.**
- 4.117.- Condiciones generales.
- 4.118.- Vinculación.
- 4.119.- Viviendas agrupadas.
- Sección 3ª.- Otros usos.**
- 4.120.- Régimen particular de usos.
- Sección 4ª.- Condiciones de la edificación.**
- 4.121.- Parcela mínima edificable.
- 4.122.- Relación entre las edificaciones y entre las viviendas.
- 4.123.- Alturas de la edificación.
- 4.124.- Condiciones estéticas.
- 4.125.- Retranqueos y retiros a vías públicas.
- 4.126.- Accesos a las vías.
- 4.127.- Cierre de las fincas.
- 4.128.- Tipologías de la edificación.
- Anejo: Condiciones Particulares.
- Anejo: Listado de los Núcleos Rurales delimitados.

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo I. Generalidades

Sección I. Naturaleza y marco de las normas subsidiarias

- 1.01. *Naturaleza, ámbito, antecedentes y vigencia de las Normas Subsidiarias.*

1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son el instrumento de ordenación urbanística del concejo de Llanera y su modalidad es de tipo b), según el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento. Afectan a la totalidad del territorio del concejo.

2. Estas Normas Subsidiarias vienen a sustituir a la versión anteriormente vigente, aprobada definitivamente en 1985.

3. La vigencia de estas Normas 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.

4. Los efectos de estas Normas Subsidiarias son los establecidos con carácter general por la legislación urbanística, sin que quepa citar ninguna particularidad específica para este caso.

1.02. Marco general.

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

- Ley 1/1987 de 30 de marzo de Coordinación y Ordenación Territorial.
- Ley 3/1987 de 8 de abril reguladora de la disciplina urbanística.
- Ley 6/1990 de 20 de diciembre sobre edificación y usos en el medio rural.
- Ley 2/1991 de 11 de marzo de Reserva de suelo y Actuaciones urbanísticas prioritarias y Reglamento de Desarrollo.
- Ley 5/1991 de 5 de abril de Protección de Espacios Naturales.

2. En defecto de tal normativa, es aplicable como regulación supletoria el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, en las disposiciones que resultan vigentes y Reglamentos de desarrollo, salvo en lo que estuvieran derogados expresamente por el Real Decreto 304/1993 de 26 de febrero.

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

Son de especial referencia:

- Ley 25/1988 de Carreteras.
- Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de los caracteres del Principado.

Sección II. Práctica urbanística

Desarrollo de las normas subsidiarias

1.03. Organos actuantes e instrumentos de actuación urbanística.

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Llanera, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

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 las Normas persiguen, sin perjuicio, incluso, de la eventual actuación de otras Administraciones y sociedades y entidades participadas.

3. Los particulares podrán participar en el desarrollo de las Normas Subsidiarias, redactando planes y proyectos de acuerdo con los cauces y limitaciones previstas en la Ley del suelo y demás textos legales vigentes.

1.04. Desarrollo en las diferentes Clases de Suelo.

1. Todas las previsiones de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano son de aplicación directa, si bien con frecuencia su desarrollo implica el uso procedimientos de reparto de cargas.

2. De conformidad con el artículo 14 de la Ley del Suelo se podrán formular Estudios de Detalle para adaptar o precisar aspectos relacionados con la fijación de alineaciones y rasantes o la ordenación de los volúmenes. Todo ello sin perjuicio de que se pudieran hacer uso en las circunstancias que determina la legislación urbanística de Planes Especiales, si bien los mismos no están inicialmente previstos en este documento salvo las relacionadas en el apartado 6 de este artículo.

3. En Suelo Urbanizable, las Normas Subsidiarias se desarrollarán 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 de las Normas Subsidiarias 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 de las Normas Subsidiarias 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 de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y otras Administraciones, entidades y sociedades participadas, en los términos establecidos en la Ley del Suelo.

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 estas Normas.

4. En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan en algunos casos Unidades de Ejecución, pero en general no se hace, aunque todas las parcelas están sujetas a operaciones de reparto de cargas; tomándose, en el caso más general, cada unidad parcelaria como pieza marco de la ejecución particularizada. La creación de las Unidades que se precisen, en cualquier modalidad de Suelo Urbano, se sujetarán a lo previsto en el artículo 118 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, dentro del contexto general de reparto numérico de cargas que se fija en la Ordenanza II.

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.

1.06. Sistemas de actuación.

1. Los Sistemas de Actuación en los diferentes tipos de Suelo se determinan en los artículos 2.18 del Título II para el Suelo Urbano y en el Título III para el Suelo Urbanizable, siendo preferente en Urbano la cooperación y en Urbanizable la Compensación. No hay actuación sistemática prevista sobre los sistemas generales, aparte de los casos de adscripción a sectores de Suelo Urbanizable.

Operaciones parcelarias

1.07. Parcelaciones y divisiones de fincas.

1. Se determina la utilización del término parcelación como sinónimo de la partición en lotes con fines de utilización urbana o de edificación, la que realmente se apoda como parcelación urbanística. Por el contrario, se identifica la división de fincas como un troceamiento neutro, independiente de una finalidad de uso distinto del que un predio tuviera previamente.

2. Por otro lado, la posibilidad de dividir la propiedad de un bien es un derecho general y casi ilimitado dentro del marco jurídico presente. Y, en otro sentido, en la legislación urbanística vigente en Asturias actualmente están bien tipificados (dentro de lo que cabe) los usos y regímenes urbano y rural, como cuestiones diferenciables. Por ello, en estas Normas Subsidiarias se regulan atentamente las condiciones para producir parcelaciones (urbanísticas) y ni siquiera se sujetan a licencia (aunque sí a reglas determinadas, las de la legislación agrícola) las divisiones de terrenos sin régimen urbano.

3. Concebidas sobre esa base, las condiciones de uso y edificación de estas Normas Subsidiarias para el Suelo No Urbanizable, son independientes de los procesos de división de fincas. El troceamiento en lotes menores no es capaz de generar nuevos o distintos derechos; antes bien, impide con frecuencia la edificación en los fragmentos resultantes, precisamente por falta de extensión suficiente. En cambio, la división de fincas dentro de los Núcleos Rurales, que aquí se limita, si

que podría contribuir a la transformación, por intensificación, de los núcleos de población de naturaleza rural en urbana, o, en todo caso, de sus condiciones constituyentes básicas.

4. Los detalles del régimen parcelario en Suelo Urbano y No Urbanizable (el Urbanizable carece de régimen propio) se encuentran en el artículo 2.09. del Título II y la Sección 4ª del Capítulo 2 del Título IV, respectivamente.

1.08. Reparcelación.

1. La reparcelación (utilizando la palabra en sentido amplio) es una reconfiguración del estado parcelario, bien con objeto de adoptar su situación a otra más acorde con los modalidades de uso o edificación que las Normas Subsidiarias establecen, 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 (propiamente 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 el Capítulo III del Título II y en el Capítulo III del Título III de la Ley del Suelo, respectivamente; y en sus desarrollos en el Título III y Capítulo del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Además, en estas Normas Subsidiarias 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 13 de la Ley del Suelo, y en los Capítulos V del Título I y III del Título IV del Reglamento de Planeamiento; y a las condiciones urbanísticas de todo tipo y al desarrollo de los sistemas de garantías que se habrán concretado previamente en el acto de delimitación del Sector, según establece el Título III de estas Normas Subsidiarias.

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 17 a 25 de la Ley del Suelo, y el Capítulo IX del Título I y la sección 3ª del Título IV del Reglamento de Planeamiento; y tiene, entre otros, una utilización reglada dentro de la mecánica prevista para la propuesta de usos incompatibles en Suelo No Urbanizable.

1.11. Catálogos complementarios del planeamiento.

1. Los Catálogos son elemento complementario, bien de los Planes Especiales, bien de las medidas directas de Protección de estas Normas Subsidiarias; 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 las presentes Normas Subsidiarias 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 artículo 25 de la Ley del Suelo, y en la Sección Quinta del Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento.

4. El Catálogo tiene la estructura de Inventario, careciendo de estudio pormenorizado del tratamiento que debe darse a cada elemento. La condición fundamental que se fija es su obligada conservación, y los tratamientos deberán estudiarse caso por caso, con ayuda de los organismos competentes en cada una de las materias con que se relacionan. Sería deseable la elaboración de estudios sistemáticos, en desarrollo de los fines de conservación y puesta en valor aquí fijados, que pueden adoptar la forma de Planes Especiales, o documentos de desarrollo de gestión o de obras.

1.12. Estudios de Detalle.

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

Proyectos

1.13. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

2. Los Proyectos Técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

3. Cada Proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

4. En la Memoria se pondrá de manifiesto el cumplimiento de las presentes Normas y las del Plan Parcial, cuando lo hubiere, o de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.

5. Tanto en los Suelos Urbanos como en los Núcleos Rurales, y para todo tipo de edificaciones que supongan obras mayores, será obligatorio la presentación, en el proyecto, de una representación del edificio en su entorno justificando la solución proyectada.

6. Todos los proyectos para edificios en Suelo Urbano deberán contemplar el tratamiento de la planta baja en lo que a elementos de fachada se refiere, de manera que ésta se integre y se resuelva de acuerdo con el edificio, en los términos fijados en los artículos 2.86, 2.97 y acordes del Título II. La realización de este tratamiento será condicionante para la primera ocupación del edificio.

Proyectos de urbanización

1.14. Contenido.

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán a lo establecido en el capítulo VII del Reglamento de Planeamiento. 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.

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.

1.15. Documentación.

1. Como precisiones a lo establecido sobre documentación en el Reglamento de Planeamiento, 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 los artículos 52 y 53 de la Ley del Suelo, como con el Sistema de Actuación que se esté utilizando.

2. Respecto de la posible realización de obras de edificación, previas a la conclusión de las de urbanización, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, depositándose las oportunas fianzas y completándose las obras de urbanización antes de la primera ocupación de los edificios. Excepcionalmente, si el Ayuntamiento es el promotor de las obras de urbanización, es decir, si se trata del Sistema de Cooperación, y no siendo imputable el 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 esta hipótesis, que la licencia de obras de edificación se concedió sobre la base de encajar su realización en los plazos previstos para las de urbanización, y que, por lo tanto, el desfase se produce por incidencias ajenas al que edifica.

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

Red viaria

1.17. Pavimentaciones.

1. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte. Su galibo total no será inferior a 12 m. en zonas de uso de vivienda unifamiliar, ni a 15 en los demás casos.

2. En zonas donde la urbanización preceda extensivamente a la edificación, la primera podrá ser realizada en dos etapas, si el Ayuntamiento considera que con ello su utilización, en los aspectos de travesía o comunicación de otras zonas entre sí, ofrece un nivel suficiente:

- a) La primera servirá para el período previo a la construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una subbase y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. La terminación de la pavimentación, será previa a la ocupación de los edificios y deberá enlazarse con las zonas terminadas más próximas.

1.18. Utilización de la red peatonal.

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

1.19. Estacionamiento.

1. Todas las plazas de estacionamiento situadas en vía pública, tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,5 m. No obstante lo anterior, las plazas de estacionamiento situadas en fila y en borde de acera pueden contar con un ancho acotado entre 1,50 y 1,75 m., pues la maniobra de puertas se realiza libremente sobre el lado de la acera.

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

1.20. *Supresión de barreras arquitectónicas.*

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

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

1. Las autorizaciones para vados permanentes, no se concederán en número mayor de uno por parcela, a no ser que dentro de ella se vaya a dar cabida permanentemente a más de cinco coches. Para cinco o más coches en estacionamiento permanente podrán admitirse dos vados como máximo, y siempre que exista causa justificada para esa duplicación, salvo que en el interior de la parcela se sitúen varias edificaciones principales, en cuyo caso se podrá autorizar hasta un máximo de un vado por cada edificio independiente.

2. En consecuencia, no se concederán nuevas autorizaciones de vado permanente que sirvan a locales comerciales o garajes individuales en bajos, salvo que cumplan la condición anterior (y por tanto, no exista en el edificio garaje o aparcamiento colectivo). Se exceptúan los almacenes, talleres de reparación y locales de venta de vehículos; los cuales, sin embargo, deberán situarse en las zonas reservadas para ellos en el planeamiento.

3. Las dimensiones de los vados, y las especificaciones de uso del punto anterior, se determinan en la Ordenanza número III.

1.22. *Amueblamiento urbano.*

1. El arbolado es elemento a utilizar tanto en vías públicas como en espacios libres públicos o privados. En aceras de tres o más metros de ancho se dispondrán árboles en hilera cada seis metros de distancia como separación máxima, con su correspondiente alcorque; suprimiéndose, sin embargo, en esquinas o zonas donde puedan dificultar la visibilidad. En vías exclusivamente peatonales se dispondrá, al menos, una hilera de árboles con distancia máxima entre ellos de seis metros, cuando el ancho total de la vía sea superior a cuatro metros y medio; si no los alcanzan no se plantarán árboles. En las calles de tráfico mixto sin aceras para separación de tráfico peatonal, a partir de una anchura de seis metros se dispondrá de al menos una hilera espaciada cada seis metros como máximo, adosado a uno de los dos lados, siempre que haya uno al menos en el que la edificación esté retranqueada y no adosada a fachada.

2. En las aceras o vías peatonales exclusivas cuyo ancho sea igual o mayor de cuatro metros y medio se dispondrán bancos en número no inferior a uno cada 25 metros lineales. Su colocación deberá hacerse en zonas en que no estorben a la circulación, que en general será la propia línea ocupada por la hilera de árboles, lo que debe interpretarse como indicativo del número mínimo de bancos, pero no en el sentido de que obligatoriamente deben situarse uno cada 25 metros. Las condiciones reales de la urbanización producen una serie de zonas de más amplitud dentro de los peatonales y zonas más o menos soleadas. La ubicación real de los bancos debe atender, aparte de su número y su distribución dispersa, a los aspectos que se citan, que deben considerarse como favorables, en los casos de zonas de remanso de circulación de cierta amplitud y bien soleadas.

Agua

1.23. *Abastecimiento y distribución de agua potable.*

1. Se indicará la procedencia del agua, y en todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que la distribución alcance todas las zonas de la edificación a realizar conforme al planeamiento. Los bombos necesarios nunca se conectarán directamente sobre la red, sino sobre depósitos reguladores dispuestos al efecto, de modo que no se produzcan ni succión ni inversiones sobre el resto de la distribución.

2. Tanto en los caudales a prever como en el diseño y la ejecución de las redes se tomarán, como mínimo, las condiciones señaladas en la Norma Tecnológica de la Edificación denominada Abastecimiento (IFA).

1.24. *Bocas de riego e incendios.*

1. A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua se dispondrán bocas de riego, de tipo normalizado para su utilización, además de para este fin, para los servicios de bomberos. Estas tomas de aguas para riego y extinción de incendios se situarán, al menos, cada cincuenta metros de distancia en toda la longitud de la red viaria, lo que no sustituye la justificación de sus emplazamientos, diseño de su propia red y caudales. Se utilizará una señalización en color o del tipo que sea, que permita su rápida identificación.

2. En parques y zonas ajardinadas deberán igualmente justificarse emplazamientos y caudales de las tomas de riego, de modo independiente al realizado para las vías públicas y justificado en relación con el tipo de terreno, vegetación, etc.

3. Estas redes contarán, si es preciso, con tramos independientes de los de abastecimiento domiciliario, disponiéndose las conexiones entre ambos sistemas, en ese caso, de modo que sea posible obtener simultáneamente sus respectivas prestaciones. En la red de riego e incendios no se bajará del diámetro de 80 mm., debiéndose, en todo caso, justificar los diámetros escogidos.

Saneamiento

1.25. *Referencia.*

1. En todos los tramos de nueva urbanización se dispondrá de saneamiento separativo. Esta norma se aplicará de igual modo en zonas rurales próximas a las urbanas, evitándose el conectar sumideros de aguas pluviales al colector de negras. En general, en estos casos, las aguas pluviales podrán ser encauzadas en tramos cortos y vertidas a los terrenos rústicos colindantes. O incluso conducirse por canaletas abiertas, si no se precisa llevar muy lejos estas aguas antes de verterlas. Los aportes complementarios, en cuanto a aguas negras se refiere, de esta procedencia, deberán tenerse presentes para que el dimensionamiento de las redes por tramos y cuencas resulte proporcionada con los caudales esperables.

2. Los cálculos de caudal, y las condiciones de diseño se justificarán sin bajar de las señaladas en la Norma Tecnológica de la Edificación denominada Alcantarillado (ISA).

Alumbrado

1.26. *Referencia.*

1. Las instalaciones de alumbrado se ajustarán, por lo menos, a lo previsto en la Norma Tecnológica de la Edificación denominada Alumbrado Exterior (IEE), lo que no excluye la justificación de lo proyectado a los fines que en cada caso se persigan.

2. Los materiales a emplear en báculos y luminarias deberán ser adecuados a las condiciones ambientales de agresividad por humedad en que van a situarse.

Energía eléctrica y telefonía

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

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de compañías concesionarias (Hidroeléctrica y Telefónica), para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

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

3. Para nuevos tendidos en suelo urbano, sin excepción alguna, y tanto en energía eléctrica como teléfonos, únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.

4. Si, en el futuro, existiese la posibilidad de implantación del servicio de gas ciudad (gas natural), este 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.

1.28. *Liquidación económica.*

1. El abono por las compañías concesionarias de su parte correspondiente en los gastos de urbanización, previsto en el artículo 58.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, se producirá al tiempo y en la forma previstos para los restantes contribuyentes a la Actuación Urbanística, es decir, para los propietarios de los terrenos, si se utiliza el sistema de cooperación, por razones de garantía y simplicidad procesal para todos los implicados.

1.29. *Transformadores.*

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

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

Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

1.30. Obligaciones y control del deber de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. La vigilancia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, que tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.

3. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento.

4. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- Determinación del plazo 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 los artículos 245 del TRLS, 92, y 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976:

- 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.
- 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 aquélla.

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

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

- En urbanizaciones.
 - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de la parte privada de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización; mientras que las redes de distribución y servicio, son, salvo pacto expreso en contrario, responsabilidad de las compañías suministradoras.
- En construcciones.
 - Condiciones de Seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimen-

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

- Condiciones de Salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Condiciones de Ornato. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- Las condiciones señaladas en este apartado serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliere lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.

3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la Propiedad en el plazo señalado, designando en todo caso el Técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indique. Deberán asimismo especificarse las condiciones que en hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el Técnico designado por la Propiedad; o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

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

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadren en los supuestos de rehabilitación del Real Decreto 2.329/1983, o normativa aplicable al efecto que lo sustituya, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en esa normativa.

2. Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b), del anterior artículo 1.31 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren 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 183.2.b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

3. Los edificios catalogados con obligación de conservación serán objeto de la reducción en su valoración a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles respecto de la que les correspondería de no existir esa circunstancia.

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

1. Aún cuando no se deriven de la presente Norma Subsidiaria ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 182.1 y 3 de la Ley del Suelo, y 246.2 TRLS 92, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- 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.
- 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 modificación de la misma y artículo 301 TRLS de 1992.

6. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo previsto en el citado artículo 110.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.

7. Notificado a los interesados el decreto a que se hace referencia, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

8. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

9. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. En el caso de urgencia se procederá, en todo caso, a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble, o de sus partes en mal estado.

10. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional, y en calidad de depósito.

11. Este decreto se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en 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 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.35. *Contribución de los inquilinos al deber de conservación.*

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

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:

- 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.
- Limpieza y salubridad: Los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos de restos o basuras.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3. La dedicación del solar a este uso provisional no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa; y habrá de concluirse, en su caso, en los plazos señalados por el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

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

1. La catalogación de edificios o elementos de interés comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que proceda. Los fines perseguidos por la catalogación gozan de la condición de ser de utilidad pública.

2. La catalogación de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la Sección IV de este Título I, e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como

anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regula el Ayuntamiento.

4. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas Subsidiarias, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

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

Infraacciones y procedimiento

1.38. *Infracciones.*

1. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los anteriores artículos 1.30 y 1.31, permitirá al Ayuntamiento llegar hasta la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.

2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas los anteriores artículos 1.32. y 1.36. dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

3. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

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

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

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

1.40. *Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.*

1. De conformidad con los artículos 245.1 TRLS de 1992, y el artículo 181.2 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el anterior artículo 1.32.

Sección IV. Protección del Patrimonio Cultural Inmobiliario

1.41. *Marco normativo y ámbitos.*

1. La normativa de protección de bienes culturales se enmarca en lo establecido en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Nacional, así como en las sucesivas disposiciones emanadas de la Consejería de Cultura del Principado de Asturias.

2. La presente Sección IV tiene, además, el carácter expreso de Catálogo, de acuerdo con los artículos 25 de la Ley del Suelo y 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, 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 artículo 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.

4. Para todos los bienes culturales incluidos en este Catálogo, y complementariamente con lo establecido en la Ley 16/1985, 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.

1.42. *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 Llanera los siguientes elementos:

Ficha nº	Parroquia	Lugar	Calle	Elemento/conjunto	Cualificación
LI-1	San Juan de Ables	Ables		Casa Rectoral	
LI-2	San Juan de Ables	Ables	Carretera Posada al Cruce de Cayés y San Cucao	Iglesia Parroquial de San Juan	
LI-3	San Juan de Ables	Andorcio	Andorcio Nº 10	Casa Pin	
LI-4	San Juan de Ables	Andorcio	Andorcio Nº 6	Casa Xuan-Ganadería La Quintana	
LI-5	San Juan de Ables	Portiella	En la Carretera	Casa de los Menéndez	
LI-6	San Juan de Ables	Portiella	Carretera Cayés-Cruce hacia Posada y San Cucao	Quinta Rosita	
LI-7	Santiago de Arlós	Barredo	Barrio de Miyeres Nº 3	Palacio de Miyeres	
LI-8	Santiago de Arlós	Arlós		Iglesia Parroquial de Santiago	BIC
LI-9	Santiago de Arlós	El Cenizal	Barrio la Mota	Palacio de la Mota	
LI-10	San Nicolás de Bonielles	Bonielles		Bari	
LI-11	San Nicolás de Bonielles	Carbajal		Molino de Piñole	
LI-12	San Nicolás de Bonielles	El Fresno		Capilla de Nuestra Señora del Fresno	
LI-13	San Nicolás de Bonielles	Vidriera		Antigua Casa de Alejandro Mon (1)	
LI-14	San Martín de Cayés	Cadage	Cadage	El Palacio	
LI-15	San Martín de Cayés	Cayés	Barrio de la Ponte	Capilla de La Ponte	
LI-16	Santa María de Cayés	Cayés	Carretera General	Edificio de Cerámicas Guisasaola	PIH
LI-17	San Martín de Cayés	Cayés	Carretera Cayés-San Cucao	Iglesia Parroquial de San Martín	
LI-18	San Martín de Cayés	Cayés	Barrio de la Ponte	Molino de Cayés	
LI-19	San Martín de Cayés	Cayés	La Ponte	Palacio de los Díaz Campomanes	PIH
LI-20	San Martín de Cayés	Cayés	La Ponte	La Ponte de Cayés	
LI-21	San Martín de Cayés	Coruño	Polígono de Asipo s/n	Capilla de Santa Barbara	
	San Martín de Cayés	Venta del Gallo		Edificio de oficinas de la fábrica "Químicas de Llanera S.L."	PIH
LI-22	Santa Eulalia de Ferroñes	Ferroñes		Iglesia Parroquial de Santa Eulalia	
LI-23	Santa María de Lugo	Lugo De Llanera	Barrio el Pondal	Casa del Campo	
LI-24	Santa María de Lugo	Vérbola (La)	Barrio de la Vérbola	Casa de La Vérbola-El Palacio	
LI-25	Santiago de Pruvia	Lotero	Casa Falín, Lotero Nº 3	Fortificación	
LI-26	Santiago de Pruvia	Pruvia	Pruvia de Arriba	Casa de los Rodríguez de Pruvia	
LI-27	Santiago de Pruvia	Pruvia	Pruvia de Arriba	Iglesia Parroquial de Santiago	
LI-28	Rondiella	Posada	Plaza de La Habana S/n	Plaza de La Habana	
LI-29	San Cucufate	Agüera	Capilla de San Pedro		
LI-30	San Cucufate	Cañé	Carretera de Posada a Trubia	Palacio de Cañé	
LI-31	San Cucufate	Guyame	Junto a la Carretera	Capilla del Diablo	
LI-32	San Cucufate	Guyame		(El) Molinín	
LI-33	San Cucufate	Guyame		(El) Molinón de Guyame	
LI-34	San Cucufate	San Cucao		Iglesia Parroquial de San Cucufate	
LI-35	San Cucufate	Guyame	Barrio de Guyame	Torre de Valdés	BIC
LI-36	San Cucufate	Tuernes El Pequeño	Barrio de Ablaneda	Molino de Segundín	
LI-37	San Cucufate	Villanueva	Junto a la Carretera	Capilla de La Asunción	
LI-38	San Cucufate	Villanueva	Villanueva s/n	Palacio de Villanueva	BIC
LI-39	Santa Cruz	Fanes		Capilla	
LI-40	Santa Cruz	Santa Cruz		Antigua Casa de Cañedo	
LI-41	Santa Cruz	Santa Cruz		Casa Alfonso	
LI-42	Santa Cruz	Santa Cruz		Iglesia Parroquial de Santa Cruz	
LI-43	San Miguel de Villardeveyo	Villardeveyo	Barrio Vello	Iglesia Parroquial de San Miguel	
LI-44	Veyo	Villabona	Villabona S/n	Palacio de Villabona	BIC

Se transcribe el inventario con la referencia del número de ficha; excepto en el caso del edificio de oficinas de la fábrica "Químicas de Llanera S.L.", (arquitecto Ignacio Alvarez Castelo), cuya inclusión se motiva por estas Normas, por lo que aún carece de ficha.

En la casilla cualificación se señala, si existe, la circunstancia de que el elemento cuente con algún otro grado de protección, o matización específica, de los que se recogen dos: Bienes de Interés Cultural (BIC), por un lado, y Patrimonio Industrial Histórico (PIH), por otro.

2. Estos bienes forman parte del Patrimonio Histórico Español, y están protegidos integralmente por la Ley del Patrimonio Histórico 16/1985. Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obra en estos inmuebles sin informe previo de la Consejería de Cultura.

1.43. Bienes de Interés Cultural.

1. En el concejo de Llanera cuatro edificios han sido incoados o declarados Bienes de Interés Cultural. De acuerdo con la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, 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.

2. El estado de tramitación de los expedientes es el siguiente:

Parroquia	Nombre	Fecha	Referencia
Arlós	Iglesia de Santiago	Incoada. B.O.E. 14-6-82	83
S. Cucao	Palacio de Villanueva	Incoada. B.O.P. 15-1-85	
S. Cucufate	Torre de los Valdés	Incoada. B.O.P. 14-1-85	84
Villabona	Casa-Palacio	Declarada. B.O.E. 29-11-82	82

3. Los entornos propuestos para estos monumentos, elaborados por la Consejería de Cultura del Principado, se han reflejado en los planos de estas Normas.

1.44. Patrimonio Industrial Histórico.

1. Este inventario incluye dos conjuntos, la antigua fábrica de cerámicas Guisasaola y la Capilla de Santa Bárbara y un chalet, últimos vestigios del conjunto de la fábrica de Explosivos de Cayés. Estas Normas añaden el edificio de oficinas de la fábrica "Químicas de Llanera, S.L.", de interés arquitectónico en el contexto industrial.

Inventario del Patrimonio Industrial Histórico

Lugar	Parroquia	Patrimonio Industrial Histórico
Coruño	Cayés	Capilla de "Santa Bárbara"
Coruño	Cayés	Casa del Químico de la Fábrica de Explosivos
La Venta del Gallo	Cayés	Cerámica "La Estufa" (ficha de conjunto)
Cerámica Guisasaola	Cayés	Casa del Administrador
Cerámica Guisasaola	Cayés	Casa del chófer y jardineros
Cerámica Guisasaola	Cayés	Oficinas
Cerámica Guisasaola	Cayés	Residencia de la familia Guisasaola

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 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

2. Las zonas de riesgo arqueológico conocidas, según la documentación elaborada por la Consejería de Cultura citada, se describen en la Carta Arqueológica de Llanera, que comprende las relaciones de yacimientos y de hallazgos materiales, según se describe a continuación.

Carta Arqueológica de Llanera

Yacimientos

Parroquia	Paraje	Yacimiento
		Calzada romana
Bonielles	El Franco (Fresno)	Peña Menende (Castro)
Cayés	Alto de la Corona	Horno romano de "El Cierru". Latitud 43°25'. Longitud 2°08'

Parroquia	Paraje	Yacimiento
Cayés		Restos romanos de Cayés
Ferroñes	Las Arenas (Arenes)	La Coruña o La Corona (Castro). Latitud 43°29'. Longitud 5°53'
Lugo	Antigua localización de la Iglesia de Sta. M ^a de Lugo	Hornos romanos
Lugo	Estación Ferroviaria de Lugo de Llanera	"Villa" Romana y Mosaico romano. Latitud 43°27'. Longitud 2°08'
Lugo	Castiello	Canto de San Pedro (Castro). Latitud 43°26'. Longitud 2°08'
Lugo	La Cobertoria	La Cobertoria (Túmulo). Latitud 43°25'. Longitud 2°06'
Lugo	(límites de las parroquias de Lugo y Villardeveyo)	El Cueto (Castro). Latitud 43°27'. Longitud 2°08'
Pruvia	Sta. Eulalia (Santolaya) Finca de Miguel Ortal	Túmulo "El Ortal". Latitud 43°27'. Longitud 2°08'
Pruvia	Sta. Eulalia (Santolaya)	Túmulo de Santolaya o Túmulo de Sta. Eulalia. Latitud 43°27'. Longitud 2°08'
Rondiella	Severfés	La Cogolla o Picu la Cogoya (Castro). Latitud 43°27'. Longitud 5°52'
Santa Cruz de Llanera		Cueva del Raposo o "El Cuturuyo" (¿túmulo?). Latitud 43°28'. Longitud 5°56'

Hallazgos materiales

Parroquia	Paraje	Yacimiento
		Ladrillos circulares romanos.
		Materiales líticos dispersos del Paleolítico (en superficie)
		Pavimento romano
Cayés	Camino que cruza la finca de Solavilla (fuente)	Lápida de Cayés
Cayés	Lugo de Llanera	Anforas y restos romanos
Lugo	Lugo de Llanera	Columna a Numeriano
Lugo	Lugo de Llanera Cementerio Viejo	Fragmentos de "Terra Sigillata"
Lugo	Lugo de Llanera Cementerio viejo (pared este)	Piedras labradas
Lugo	Lugo de Llanera (solar de la antigua iglesia)	Fragmentos de "Terra Sigillata"
Lugo	Lugo de Llanera (solar de la antigua iglesia)	Probable Lauda sepulcral
Lugo	Lugo de Llanera (actual iglesia parroquial)	Dos figurillas romanas en bronce
Lugo	Lugo de Llanera (actual iglesia parroquial)	Dos medallas
Lugo	Lugo de Llanera Polígono de Silvota	Hacha pulimentada.
San Cucufate de Llanera	Agüera	Restos faunísticos de la desaparecida cueva "Los Gafares"
Villardeveyo	Villabona	Posible tensor (hueso con marcas de uso)

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.

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 16/1985.

4. Cualquier tipo de obras requerirá informe favorable previo de la Consejería de Cultura.

Sección V. Estado ruinoso de las edificaciones

Declaración de ruina

1.47. Procedencia de la declaración.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

1.48. Daños no reparables.

1. Incurrir en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

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

- a) Cimentación:
 - Cimientos..... 4
 - Muros de contención 2
- b) Sustentación vertical:
 - Pilares 3
 - Muros de carga 2
- c) Sustentación horizontal o lateral:
 - Vigas 2
 - Muros de entramado o atado o elementos de arriostamiento 2
- d) Complementarios:
 - Forjado (incluso pontones o viguetas) 1
 - Estructura de cubierta 1
 - Escaleras 1

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

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

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

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

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

1.49. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones pre-existent 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 25 de la Ley del Suelo y los declarados Monumentos históricos o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

1.50. Relación con la ordenación y la habitabilidad.

1. La simple disconformidad con la Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación por las propia Normas o instrumento que las desarrollen.

2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materias de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

1.51. Inmuebles catalogados.

1. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo y los declarados Bienes de Interés Cultural, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso si se tratase de supuestos de ruina inminente, es decir, los expresados en el artículo 26 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En los restantes casos, y aún cuando se cumpliesen los requisitos de los artículos anteriores, los edificios deberán, en todo caso, ser reparados; si bien su propietario no estará obligado a aportar a las obras necesarias para su reparación sino las cantidades ya determinadas como incluidas en el deber de conservación, supliéndose el resto por la Administración.

2. Aún en los casos de declaración de estado ruinoso (por ruina inminente) el Ayuntamiento podrá optar por la conservación de los inmuebles catalogados, si bien haciendo frente a la financiación de los costos extraordinarios que ello suponga.

1.52. Obligación de demoler.

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

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

1.53. 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 número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

Sección VI. Intervención municipal del uso del suelo

Alcance y formas

1.54. Competencia municipal.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legis-

lación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Información Urbanística.

Licencias urbanísticas

1.55. *Actividades sujetas a licencia.*

1. Están sujetas a la obtención de licencia urbanística previa, los actos descritos en el artículo 178 de la Ley del Suelo, en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el artículo 1 de la Ley 3/1987, Reguladora de la Disciplina Urbanística, 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 Llanera, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180.1 de la Ley del Suelo y 244.2, 3 y 4 del TRLS de 1992, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes y de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, y 29 a 31 de la Ley Regional 1/1987 de 30 de marzo de coordinación y ordenación territorial.

1.56. *Limitaciones a la concesión de licencias según clases de suelo.*

1. Como regla general solo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación con los requisitos previstos en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión; con las particularidades establecidas en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo de 1976, y 13 y 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

2. En suelo urbanizable y hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o garanticen las correspondientes obras de urbanización solo se concederán licencias para obras correspondientes a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo o, en su caso, artículo 17 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

1.57. *Procedimiento para la obtención de licencias.*

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento marcado por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, o normativa que lo sustituya.

2. Consecuentemente habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de 2 meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades profesionales, parcelaciones, obras menores y de apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de solo 1 mes computado en idéntica forma. Todo sin perjuicio de lo que resulta de lo dispuesto en los artículos 42 a 44 de la LRJPA, según nueva redacción efectuada por Ley 4/1999 de 13 de enero.

1.58. *Suspensión del cómputo de plazos.*

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

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

1.59. *Silencio administrativo.*

1. Si transcurrieran los plazos señalados en el anterior artículo 1.57, con la prórroga, en su caso, a que hubiera lugar aplicando el artículo siguiente 1.58. 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, o normativa que se entienda vigente al efecto con las excepciones que resulten de la misma y con las consecuencias relativas a los actos presuntos que ahí se determinen.

1.60. *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 la prescripción de estas Normas, de las Ordenanzas, Planes y Proyectos que lo desarrollen o de la Ley del Suelo y demás textos legales urbanísticos. (Artículos 42 a 44 LRJPA según nueva redacción efectuada por Ley 4/1999 de 13 de enero y 242.6 TRLS 1992, y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

1.61. *Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.*

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

1.62. *Licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De ocupación y funcionamiento.
- d) De actividades e instalaciones.

1.63. *Licencias de parcelación.*

1. Está sujeto a previa licencia municipal toda alteración del estado parcelario que suponga parcelación urbanística, según se define en el artículo 1.07 de estas Normas. (En todo caso, todos los realizados en Suelo Urbano).

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las presentes Normas sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas últimas son aptas para la edificación, y se ajustan a las condiciones fijadas para ellas en las Ordenanzas de la tipología de edificación de que se trate.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias, con referencia, coincida o no, al parcelario oficial; y representación de las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes.
- d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se sustituye por los acuerdos de Aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá solicitarse simultáneamente con la tramitación de los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, aunque con su propio procedimiento y documentación separados.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 del TRLS 1992 y concordantes del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas, en su caso. Igual procedimiento se seguirá respecto del Organismo encargado de instrumentar la Contribución Territorial Urbana, y, en consecuencia, la documentación Catastral.

1.64. *Licencias de obras de edificación.*

1. El acto de otorgamiento de licencias fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado.

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

- a) Estado parcelario real.
- b) Estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos de la Unidad, Homogénea o de Ejecución, de que se trate.
- c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieren licencia por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrán obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
- d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- e) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.

2. 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 artículo 2.24. del Título II, en desarrollo del artículo 14.1 de la Ley 6/1998 de 13 de abril; y no de urbanización general, que debe resolverse por medio de Proyecto de Urbanización.

1.65. Obras menores.

1. Tendrán consideración de obras menores las que establece el artículo 1 de la Ley 3/1987, del Principado de Asturias, Reguladora de la Disciplina Urbanística; que, por su escasa trascendencia arquitectónica o urbanística, pueden ser autorizadas mediante trámite abreviado, con independencia de que precisen o no de alguna intervención técnica.

2. El trámite seguido para las obras menores comprenderá: solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado, informe de la Oficina Técnica, liquidación de Derechos Municipales, Resoluciones del Alcalde.

3. El Ayuntamiento hará pública una relación de actuaciones que tengan la consideración de obras menores, con el fin de orientar de modo general a los interesados.

1.66. 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.

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

1.67. Transmisión de licencias de obras y modificaciones.

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

2. Conforme a lo previsto en el artículo 1.13, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, o los cambios sustanciales entre el proyecto básico y el de ejecución.

1.68. 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.

2. 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 187 de la Ley del Suelo y concordantes de la legislación regional.

3. 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.

1.69. 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 184 y 185 de la Ley del Suelo y artículo 9 del Real Decreto Ley 16/1985, artículo 31 y 32 del Reglamento de disciplina urbanística y Ley 3/1987 de 8 de abril reguladora de la disciplina urbanística.

1.70. Licencias de ocupación o apertura.

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación.

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificación sustancial en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso y apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección facultativa.

b) Cédula de habitabilidad en caso de uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otros Organos de la Administración competentes en cuestiones sectoriales.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización vinculadas, en su caso, con la edificación.

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 1.59.

Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

1.71. Objeto y efectos.

1. Mediante las Ordenes de Ejecución y Suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las Ordenes de Ejecución y Suspensión, además de la

responsabilidad disciplinaria que proceda por Infracción Urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

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

Información urbanística

1.72. Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

3. Los actos de publicidad formal de los efectos concretos del planeamiento sobre bienes y terrenos se tipifican como consulta urbanística, cédula urbanística e información urbanística sobre la enajenación de terrenos, conforme a la Ley del Suelo.

Divisiones urbanísticas del suelo

1.73. Clasificación del suelo.

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, estas Normas Subsidiarias dividen el suelo de la totalidad del concejo de Llanera con arreglo a los siguientes criterios:

1. Clasificación del Suelo:

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

- a) El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 6/1998 de 13 de abril. El régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable se recoge en Título IV de estas Normas Subsidiarias.
- b) El Suelo Urbanizable está caracterizado por estar destinado por la Norma a ser soporte del crecimiento urbano previsto. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico, por medio de la ejecución de la obra urbanizadora señalada en estas Normas y el cumplimiento de sus obligaciones por los propietarios. El Suelo Urbanizable se diversifica en estas Normas Subsidiarias en enclavado y extensivo, según se sitúe ligado al desarrollo continuo de un núcleo urbano existente, o dé lugar a unidades de asentamiento potencialmente discontinuas. Su régimen jurídico figura en el Título III de estas Normas.
- c) El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas hasta la fecha por el desenvolvimiento de los Núcleos de Población más importantes del concejo; y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición de núcleo en el futuro. El Suelo Urbano se diversifica en Consolidado y No Consolidado. Se regula específicamente en Título II de estas Normas Subsidiarias.

1.74. Clasificación del Suelo.

1. Mediante la Clasificación, las Normas Subsidiarias determinan 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 estas Normas Subsidiarias a cada una de las caracterizaciones de clasificación 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 estas Normas Subsidiarias.

3. En el Suelo No Urbanizable, se realiza de forma general según las determinaciones del Capítulo II del Título IV de estas Normas.

4. La calificación del Suelo por zonas se formula en el Suelo Urbano directamente desde estas Normas, según lo establecido en los artículos 12 y 71 de la Ley del Suelo para el planeamiento de ámbito municipal, tomado subsidiariamente en este caso.

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

1.75. Situaciones fuera de ordenación.

1. En todo el ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas, y para los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a su promulgación, la calificación de fuera de ordenación se aplica únicamente para los casos en que la existencia de las edificaciones suponga un obstáculo de cierta importancia para la ejecución del planeamiento vigente. Fuera de estas circunstancias, no se considerará como disconformidad con las Normas, a los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo, la simple falta de ajuste a las determinaciones que esta Norma establece para las obras de nueva planta.

2. Las circunstancias que efectivamente motivan la calificación de fuera de ordenación para los edificios, son las siguientes:

- Afectación por zonificaciones de espacio libre o instalaciones de interés público.
- Afectación por apertura de nuevo trazado vial, incompatible con la edificación de que se trate.
- Afectación por alineación de fachada para ampliación de calles existentes, si el edificio sobresale de la alineación en más de un 15% del ancho total proyectado para la calle; exceptuando los casos en que el edificio sobresalga menos de 0,5 m., en cuyo caso no estará fuera de ordenación con independencia del ancho de la calle; y aquellos en que sobresalga más de un metro, en cuyo caso siempre estará fuera de ordenación, también independientemente del ancho de calle proyectado.
- Que las edificaciones imposibiliten la realización de otras nuevas acordes con el Plan, en terrenos ajenos a aquellos en que se sitúen (caso de edificación conjunta de varias parcelas, impuesta en el proceso de planeamiento o en el de reparcelación); o sobre los mismos si estos resultaran, en procesos reparcelatorios, asignados parcialmente a titulares distintos de los iniciales. En este último caso la calificación como fuera de ordenación aparecerá como consecuencia de los procesos de reparcelación o ejecución; y solo se adoptará dicha calificación para acompañar a las restantes medidas que garanticen la desaparición del inmueble, no utilizándose, en cambio, como mera vinculación pasiva.
- Que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren gravemente los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

3. No serán, en cambio, motivo de la calificación de fuera de ordenación las siguientes circunstancias:

- No cumplir con Normas u Ordenanzas de nueva planta, relativas a alturas totales o interiores, condiciones higiénicas, retranqueos a linderos, volumen máximo; ni a cualquier otra de la misma índole y cuyo objetivo sea la regulación de las nuevas construcciones.

4. En el aspecto concreto de usos, la calificación como fuera de ordenación puede ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Para el primer caso, debe diferenciarse el hecho de que un uso no pueda autorizarse para instalaciones nuevas y el que el mismo quede fuera de ordenación; esta última declaración tiene que ser expresa, y no basta, por lo tanto, que un uso no se encuentre entre los permitidos en instalaciones nuevas para que queden fuera de ordenación las instalaciones existentes en ese tipo.

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.

1.76. Grados de afectación.

1. Se establecen dos situaciones diferentes dentro de la de fuera de ordenación:

- Absoluta, cuando el planeamiento establece la desaparición del elemento inmueble de que se trate como parte de la ejecución del proceso urbanizador.
- Pasiva, cuando se relega la desaparición del elemento a su sustitución por otro de nueva planta que sí se ajuste al planeamiento.

2. En la situación denominada absoluta, los elementos deben ser señalados expresamente, y en los documentos de gestión se han de prever las medidas necesarias para llegar a la desaparición del elemento de que se trate, evaluando las consecuencias de su destrucción. Entretanto, quedan sometidas a las condiciones fijadas en el artículo 60 de la Ley del Suelo.

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 la Ley del Suelo, que estimula su desaparición sin determinarla. La aplicación del artículo anterior da lugar por sí misma a la calificación de fuera de ordenación de los elementos situados en las condiciones que allí se señalan.

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

Disposición Transitoria.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, los propietarios de parcelas adquiridas a su nombre durante la vigencia de la versión anterior y antes de la Aprobación Inicial de las mismas de fecha 5 de octubre de 2001, podrán solicitar al Ayuntamiento de Llanera un certificado de condiciones de edificación de la parcela en el momento de la adquisición. Obtenido este documento y con base en él, los propietarios de las citadas parcelas podrán solicitar licencia de edificación sobre ellas, durante los dos años siguientes, contados a partir de la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias.

Esta normativa solamente será aplicable a aquellos suelos que con anterioridad tuviesen la calificación de Núcleo Rural en cualquiera de sus modalidades, incluida la aureola, y la de Suelo No Urbanizable Genérico, y respecto a las cuales la presente normativa variase sustancialmente las condiciones edificatorias, limitando de hecho las mismas; en cuyo caso, con la tramitación antes señalada, podrían acogerse a las condiciones correspondientes del periodo anterior, con la excepción de aquellos suelos que se hubiesen transformado en Urbanizable o Especial Protección, que deberán de acogerse necesariamente a las prescripciones de la Revisión. Y todo ello sin perjuicio de lo que resulte en su caso de lo preceptuado en la disposición transitoria primera, 3 de la Ley 3/2002 de 19 de abril del Suelo y Gestión Urbanística.

TITULO II. NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL SUELO URBANO

ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Contenido.

1) La presente normativa se organiza en tres capítulos sucesivos, relativos a:

- Temas de régimen y gestión.
- Condiciones generales.
- Condiciones de cada tipología de edificación.

2) Cuando a lo largo de los textos que siguen, se hace referencia a legislaciones o normas distintas de las presentes Ordenanzas, se entiende que la situación que aquí se configura sigue en sus variaciones a cada una de esas disposiciones, no vinculándose a versión actual, si ésta se modifica, sino adoptando, sucesivamente, los mismos cambios que aquellas experimenten.

Capítulo I. Condiciones de régimen y gestión

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

ORDENANZA I. REGIMEN DEL SUELO, EDIFICACION Y USOS

Sección I. Introducción

2.01. Modalidades.

1. De acuerdo con el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, la parte de Normas Urbanísticas que constituye las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, es la referente a Suelo Urbano. Esta es, por lo tanto, la clasificación de todos los terrenos a los que estas Ordenanzas se refieren, y la que da lugar a las características básicas de régimen que a continuación se desarrollan.

2. El Régimen Jurídico-Urbanístico de los Terrenos, Edificaciones y Usos, es el contenido de la presente Ordenanza; que agrupa separadamente cada uno de estos elementos, por ser diverso el tratamiento que reciben en la legislación urbanística y, por tanto, en la presente Norma.

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 (artículos 8 y 14, Ley 6/1998) que se agrupan en las presentes Normas Subsidiarias en dos diferentes modalidades fundamentales:

- Suelo Urbano Consolidado (C).
- Suelo Urbano No Consolidado (NC).

2. Se define como Suelo Urbano Consolidado el que presenta ya un conjunto de edificaciones o utilizaciones de carácter urbano, y con un grado de continuidad y proximidad tales que suponen un condicionamiento necesario para las nuevas actuaciones urbanísticas; lo que no implica que los servicios urbanísticos sean completos ni que las edificaciones o utilizaciones sean conformes al planeamiento anterior al presente. Los terrenos para viarios y equipamientos anteriores, por lo demás, se encuentran en su mayor parte destinados a sus propios fines, y en propiedad municipal o del agente social que desempeña la función asignada por el planeamiento.

3. Se define como Suelo Urbano No Consolidado el que no reúne las condiciones del artículo anterior. Por tanto, puede tratarse de terrenos que carecen por completo de urbanización o que la tienen incompleta, pero en zonas donde aún se han producido escasas construcciones o solicitudes de licencia. Los terrenos para los viarios o equipamientos señalados en anteriores planeamientos se encuentran, en su mayor parte, pendientes de obtención por el Ayuntamiento; y la nueva ordenación supone cambios sustanciales, incluso sobre los terrenos edificados, si los hay.

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.

2.03. Unidades Homogéneas (UH).

1. Se entiende por Unidad Homogénea el conjunto de terrenos de una misma manzana que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, la misma modalidad de régimen de suelo, y tienen atribuido por este planeamiento igual aprovechamiento. El caso general es que una Unidad Homogénea englobe varias parcelas diferentes, y no necesariamente completas, pues los trazados viarios que limitan las manzanas son por completo independientes de las divisiones parcelarias.

2. Las Unidades Homogéneas son los elementos de referencia para la determinación de la zonificación en esta Norma, y para la asignación de aprovechamientos.

3. Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento. Los aprovechamientos (entendidos como la capacidad de edificar establecida por la Norma, con independencia de la cuantía de la edificación efectivamente existente con anterioridad) no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan sólo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas. Debe entenderse, en todo caso, que las Unidades Homogéneas son los ámbitos de reparto del aprovechamiento que la Norma fija; y que la reparcelación en su interior no es necesaria en ese sentido, por ser la asignación uniforme, sino para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización.

4. Las Unidades Homogéneas son, finalmente, el procedimiento de identificación de cada uno de los fragmentos que se divide el territorio para la aplicación del planeamiento, pues al añadirse a la designación numérica de la manzana en que se sitúan, las siglas que designan a la tipología de la edificación que la Norma impone en cada una de ellas, y la sigla NC en su caso, se produce una denominación que no se repite para dos UH diferentes (excepto contadas excepciones, que se diferencian añadiendo una letra supletoria).

2.04. Asignación y aprovechamientos en Suelo Urbanos Consolidado.

1. En Suelo Urbano Consolidado, la asignación de aprovechamiento se hace con carácter general por Unidades Homogéneas, a través de módulos de aprovechamientos, que se definen en la Ordenanza IV, señalándose en todo caso esas determinaciones a través de un listado general. Los aprovechamientos se refieren siempre a parcela neta, y pueden resultar desiguales para las diferentes Unidades Homogéneas, sin que ello sea causa de nuevo reparto; pues, en el Suelo Urbano

Consolidado no está previsto el reparto de los aprovechamientos (artículo 14.1, Ley 6/1998), salvo las excepciones fijadas en la Ordenanza de Gestión.

2. Los terrenos de cesión obligatoria carecen de aprovechamiento propio; los que restan por ceder, pequeñas cesiones resultantes de correcciones de alineaciones respecto de las anteriormente consolidadas, y que estarían comprendidas dentro del margen que posibilita el artículo 14.1 Ley 6/1998, participan de los de las Unidades Homogéneas útiles, contabilizándose como suelo neto a efectos del cálculo de aprovechamiento; mientras que los ya cedidos, o adquiridos, están definitivamente al margen de ese proceso.

2.05. *Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado.*

1. En Suelo Urbano No Consolidado la asignación de aprovechamiento se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.

2. Los aprovechamientos y tipologías de edificación vienen determinados en los planos y listados, estos últimos desarrollados en el artículo 2.31. de este Título. Los aprovechamientos que se señalan son los correspondientes a los suelos edificables netos; que, a su vez son una parte del terreno original, al que se sustrae un porcentaje, destinado a las cesiones obligatorias, y que se calcula precisamente en proporción al aprovechamiento.

3. Las cesiones que deben de aportarse en el Suelo Urbano No Consolidado, en cada uno de los núcleos urbanos, son una magnitud conocida, medida en la superposición de los planos de zonificación con el parcelario de propiedades; y la parte de ellas que corresponde a cada tipología de edificación, y a cada Unidad Homogénea, se determina en proporción a su contenido de aprovechamiento. En la proporción del terreno que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones con destino a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10% del terreno útil edificable; pero la cesión de esa porción de la propiedad se efectúa de forma residual, es decir, la propiedad mantiene la parte neta que le corresponde dentro del terreno útil edificable, pero en lo que se cede es indiferente que se trate de terrenos calificados como equipamiento, viario o útil. La parte que sea útil edificable (aparte de la que constituya el 10% destinado al Ayuntamiento) se utilizará para compensar a los propietarios de terrenos que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que, simplemente, tengan un exceso de cesión respecto del que les correspondería en su propia calificación.

4. El régimen de los terrenos de suelo urbano no consolidado se concreta, en resumen, en los siguientes extremos:

- La zonificación determina la pertenencia de los terrenos a una tipología concreta.
- Los listados atribuyen unos aprovechamientos netos a las Unidades Homogéneas que componen la ordenación.
- Cada una de las tipologías de edificación da lugar, en proporción a sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones que engloban los conceptos de equipamiento, viario y 10%, pero se concretan en una extensión global indiscriminada.
- La cesión de esa parte determinada de la parcela original bruta da lugar, residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de una superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por sí misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas, cuyo ámbito efectivo es la totalidad del suelo urbano no consolidado, y su referencia numérica la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado, que se configura como polígono único a estos efectos.
- Expresamente no se establece derecho a reparto de aprovechamiento entre las diferentes tipologías, tomándose cada Unidad Homogénea como ámbito de gestión, a los efectos de los artículos 14.2.c. y 28.1. de la Ley 6/1998. La asignación de aprovechamiento puede ser desigual entre las distintas tipologías; siendo uniforme, sin embargo, para todos los terrenos que constituyen la misma Unidad Homogénea, y, salvo en el caso de la Cerrada Perimetral, en todos los de la misma tipología.
- Lógicamente, y de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos los diferentes aprovechamientos asignados a cada Unidad Homogéneas producen distintas participaciones en el reparto de cargas, y precisamente en la misma proporción en que el aprovechamiento sea diferente.

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 el artículo 41 de la Ley 6/1998, lo que, según dicho artículo, es relevante sobretodo a efectos de consolidación de derechos frente a ulteriores cambios en el planeamiento.

2. En estas Normas Subsidiarias se establecen, para el Suelo urbano, los siguientes plazos, contabilizados desde la fecha de su Aprobación Definitiva.

- Para la ejecución de la urbanización en las zonas urbanas que carecen de ella, cuatro años. (Este plazo afecta a los derechos de los particulares solo si el sistema de actuación es el de Compensación).

- Para la solicitud de la licencia para edificar en los actuales solares, en Suelo Urbano Consolidado, cuatro años en todos los núcleos.

- Para la solicitud de licencia de obras, destinadas a materializar aumentos de aprovechamiento sobre terrenos ya edificados, ocho años en general, y cuatro si se trata de alcanzar los aprovechamientos o alturas mínimos obligatorios.

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

- Edificación en zonas que ahora carecen de urbanización, cuatro años a partir de la adquisición de las condiciones de solar por cada terreno.

- Edificación por sustitución, dos años a partir del derribo de la edificación anterior, si no se condiciona de otro modo en la licencia de derribo.

- Para la solicitud de la licencia para la reparación o sustitución (si ésta es autorizable) de edificios en ruina no inminente, dos años a partir de su declaración como tal, si no se establece otra cosa en el expediente de declaración de ese estado (o a partir de la Aprobación Definitiva de este documento, si la declaración de ruina existe ya).

- Las licencias de obras caducarán, mediante la oportuna declaración formal, y con audiencia del interesado, si las obras no se inician antes de un año de su concesión, o si las obras se interrumpen durante más de seis meses, salvo que en ellas se establezca expresa y razonadamente, otro plazo diferente.

4. Los plazos señalados en los puntos anteriores operan residualmente, es decir, sólo si no se producen, o se han producido ya con anterioridad señalamientos expresos en otro sentido, en la tramitación de los actos correspondientes. El Ayuntamiento podrá, además, mediante el trámite oportuno, modificar, de modo generalizado, los plazos fijados más arriba, si así lo aconsejan las circunstancias económicas generales, o las específicas del sector de la construcción.

2.07. *Solar.*

1. A los efectos de estas Normas Subsidiarias y en aplicación del artículo 82 de la Ley del Suelo, se considerarán solares en cada una de las áreas urbanas delimitadas, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplen los requisitos de urbanización, alineaciones y rasantes que se establecen en la Ordenanza V y en los planos de ordenación.

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

2.08. *Derechos y obligaciones de los propietarios del suelo.*

1. Los propietarios de suelo urbano deberán hacer frente a las diferentes condiciones que se establecen en los artículos 14 de la Ley 6/1998, 122 de la Ley del Suelo, y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística. 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 (artículo 96.2 y 178.1 de la Ley del Suelo).

2. Serán indivisibles las parcelas que se encuentren en los supuestos del artículo 95 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las divisiones producidas por herencias, transmisiones o separaciones de patrimonio nunca podrán por sí mismas alcanzar efectos urbanísticos, considerándose las fincas como propiedad de varios

en proindiviso, en tanto no se produzca la preceptiva licencia municipal de parcelación, sin perjuicio de su régimen jurídico, civil y tributario.

3. Se considera como estado actual de la parcelación el recogido en el Catastro Urbano. Si existiera discrepancia con las escrituras de propiedad, predominará la configuración contenida en estas últimas, si se trata de fincas no procedentes de la división de otras; o si, en caso de serlo, la división se produjo antes de que los terrenos se clasificasen como urbanos. A partir de la fecha de su clasificación como suelo urbano, las únicas variaciones de la configuración de las fincas que pueden ser tenidas en cuenta son las que se hayan producido con licencia municipal de parcelación. No tendrán, por lo tanto, consideración de parcelas separadas, a efectos urbanísticos, ni siquiera las divisiones producidas en escritura pública, o inscritas en el Registro de la Propiedad, si no se ha obtenido licencia municipal (artículo 96 de la Ley del Suelo), cuando la misma será 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, Real Decreto 1.093/1997 de 4 de julio y Ley 13/1996 de 30 de diciembre.

4. Al conceder las licencias de parcelación, se cuidará de que las diversas parcelas no contengan diferentes proporciones de aprovechamiento salvo que por los solicitantes se efectúe renuncia expresa a cualquier solicitud posterior de reparto, para igualar los aprovechamientos entre las diferentes parcelas obtenidas. Dicha renuncia será condición expresa para la licencia de parcelación en los casos citados, debiendo hacerse constar en las escrituras de división.

5. En todo caso, las licencias de parcelación se ajustarán a lo dispuesto sobre la forma y proporciones de las parcelas mínimas, de las Ordenanzas que regulan cada una de las tipologías de edificación previstas en esta Norma.

6. La parcela mínima a efectos de parcelación no tiene porqué coincidir con la mínima exigida a efectos de edificación, pues si bien la normativa de parcelación pretende obtener edificaciones regulares sobre las parcelas resultantes, las parcelas ya configuradas de un modo diferentes 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 existen 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. Régimen de las edificaciones, instalaciones y usos

2.10. Fuera de Ordenación.

1. El alcance de este tipo de situación, y sus efectos sobre edificaciones, instalaciones y usos, vienen determinados por lo establecido en los artículos 1.75 y 1.76 del Título I.

Sección IV. Servidumbres

2.11. Generalidades.

1. De acuerdo con el sentido del artículo 68 de la Ley del Suelo y dentro de los propios fines y objetivos de estas Normas, se fijan a continuación una serie de servidumbres entre distintos predios y siempre en el sentido de mejorar las condiciones higiénicas, el aspecto estético, o las condiciones de utilización de la edificación.

2. Dado que en las servidumbres que se fijan existe siempre un predio dominante y uno sirviente, siendo el primero beneficiado por la nueva servidumbre creada, vendrá éste obligado a indemnizar al segundo en la proporción que se determine por la valoración de la limitación que se le impone, de acuerdo con la legislación vigente.

3. Sea o no tramitado el proceso de materialización de la servidumbre de modo formal, su imposición está prevista como objeto de expropiación forzosa, y puede, en todo caso, ser enervada de acuerdo con los mecanismos de la legislación aplicable.

2.12. Luces y vistas.

1. Se fija servidumbre de luces y vistas con carácter general para todos los casos en que, dentro de Suelo Urbano, la aplicación de estas Normas consolida una diferente altura entre dos edificios adosados por sus linderos o medianerías; y siempre que la diferencia de alturas que realmente se produzca, a lo largo de los linderos de contacto, sea igual o superior a cuatro metros y medio. En todos estos casos, el predio dominante de la nueva servidumbre será el que queda definitivamente con altura superior, pudiendo, en consecuencia, abrir huecos de luces y vistas en los muros adosados a lindero o que miren sobre éste sin la distancia preceptiva para poder abrirlos de no disponer de la servidumbre.

2. Los nuevos huecos que se ejecuten en aplicación de esta servidumbre distarán desde la línea del umbral o alféizar hasta la de cubierta del edificio más bajo, en cualquier punto, al menos 3 metros. La servidumbre creada, no obstante, no dará derecho a utilización alguna sobre el vuelo del sirviente; lo que se garantizará instalando en los nuevos huecos rejillas o mallas que impidan asomarse o arrojar objetos sobre el predio sirviente.

3. No se precisa que todo el desarrollo de lindero mantenga el desnivel entre cubiertas exigido como mínimo, sino sólo que ese se guarde en la zona en que se abren los huecos. Y siempre que la cubierta del edificio más bajo sea definitiva en su disposición actual, y no susceptible de elevación dentro de la normativa de volumen. La aplicación efectiva de la servidumbre y, por tanto, la materialización de los huecos, solo se realizará cuando las distancias verticales exigidas existan físicamente y estén confirmadas por la normativa de volumen con carácter permanente.

4. Cuando el edificio más bajo sea susceptible de elevación o cuando se trate de solar, pero su gálibo de cubierta permitido mantenga las distancias requeridas para la creación de servidumbre a favor del más alto, la servidumbre podrá hacerse efectiva por encima de ese gálibo.

5. Estas servidumbres podrán hacerse efectivas en el edificio más alto existente, aún cuando en el supuesto de su sustitución la nueva edificación hubiera de adoptar menor altura. En tal caso, la servidumbre quedaría extinguida para el nuevo edificio; con la única excepción de que el edificio actual esté calificado como fuera de ordenación, en cuyo caso no podrá adquirir servidumbre alguna a su favor.

2.13. En patios de manzana.

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

2. En este caso no será preciso que exista desnivel entre ambos edificios, sino simplemente que los muros del edificio dominante no tengan físicamente adosados muros del edificio sirviente en las zonas donde se pretenda practicar los huecos. Con la condición, en este caso, de que para los nuevos huecos se guarden, al menos, las condiciones de luces rectas exigidas en la Ordenanza IV en relación con los elementos de la edificación del predio sirviente.

3. En lo que respecta a distancias verticales se mantendrán iguales condiciones que en el caso de linderos en general.

4. Igual tipo de servidumbre queda establecida con carácter general para el caso en que el predio que ocupa la zona de patio de manzana no presente edificaciones; debiéndose guardar distancias en altura en relación con la edificación de patio de manzana que las Ordenanzas permitan.

5. En todos los casos de servidumbre creada sobre patio de manzana, se suprime la limitación obligatoria de la utilización de vuelo, establecida en el artículo anterior para los casos generales de servidumbre en lindero sin influencia de patio de manzana.

2.14. Condiciones complementarias e instrumentación.

1. En todos los casos fijados para servidumbre de luces y vistas, la materialización de los huecos de servidumbre vendrá obligatoriamente acompañada del tamiento como fachada de todos los muros del edificio dominante que queden al descubierto en relación con las edificaciones colindantes.

2. La apertura de huecos y decoración de fachada implica expresamente la posibilidad de efectuar recrecidos o molduraciones sobre el muro (en vuelo, por tanto, sobre la propiedad sirviente) con un resalto máximo de 15 cm. Cuando se precise, podrán igualmente disponerse aleros de coronación con vuelo máximo de 50 cm. Dichos resaltos o aleros no suponen utilización del vuelo en el sentido anteriormente referido, que implicaba su utilización activa. Los nuevos aleros a realizar nunca podrán verter aguas sobre el predio sirviente.

3. La propiedad sirviente vendrá obligada, en todos los casos de apertura de huecos, a permitir el establecimiento de andamios sobre el vuelo de su propiedad para la ejecución de las obras. La propiedad dominante vendrá obligada a restituir las condiciones originales de la sirviente en caso de producir cualesquiera daños o desperfectos por causa de las obras.

2.15. Limitaciones.

1. Nunca se aplicará servidumbre de luces y vistas a favor de edificaciones adosadas a lindero cuando la presunta sirviente, en función de su tipología de ordenación, esté obligada a permanecer retranqueada y sin adosamiento alguno a la medianería o lindero; ni naturalmente, si la que no está adosada conserva posibilidad de estarlo posteriormente, ya que entonces la servidumbre se opondría a la Ordenanza. En ambos casos el edificio adosado vendrá obligado a decorar como fachada ciega el muro situado en lindero.

2. Tampoco se aplicará servidumbre de luces y vistas de las que aquí se establecen en ningún caso en que la finca potencialmente sirviente se destine a vivienda o viviendas unifamiliares, sea por zonificación o sea porque las edificaciones tengan este carácter, aún cuando la zonificación establezca otra cosa.

2.16. Servidumbre de paso.

1. Salvo que expresamente se establezca lo contrario, las servidumbres de paso existentes se mantienen al aplicarse el presente planeamiento, debiendo dimensionarse en la forma establecida en las regulaciones de nueva planta cuando sean el único acceso a parcelas sin frente a calle; y pudiendo suprimirse, de todos modos, por mutuo acuerdo, si con ello no se incurre en las condiciones que tratan de evitarse en el punto siguiente.

2. Caso de existir parcelas sin frente a vía pública, mantendrán o crearán en su caso a través de otra u otras, servidumbre de paso de las condiciones que más adelante se exponen.

3. La parcela o parcelas obligadas a ceder la servidumbre serán:

- Las que procediendo de la misma finca original por división den paso hasta la vía pública.
- Si la interior no procede de división, aquella o aquellas parcelas por lo que se está produciendo un acceso normal, es decir, aquéllas en las que ya disfrute de servidumbre.
- Si no cuenta con servidumbre de acceso, es decir, si el planeamiento fuera el que hubiera desprovisto de acceso a la finca interior, a través de la parcela o parcelas por la que se obtenga el camino más corto.

4. Cuando existan parcelas edificables al interior de las manzanas, sin fachada a vía pública, sus accesos para vehículos deberán tener un ancho mínimo de 4,5 metros. Se exceptúa el caso de que el acceso sirva a una sola vivienda interior, en cuyo caso podrá ser de tres metros de ancho; y también, siendo más de una vivienda, si se dispone de más de un acceso, y se separan la entrada y la salida independientemente. En este caso podrá igualmente bajarse a una anchura de tres metros para cada uno de los dos pasos.

5. Los accesos a parcelas interiores deberán contar con una altura libre (en caso de atravesar edificaciones) de 4,50 metros, con el fin de garantizar el acceso de los servicios de bomberos en caso de incendio.

ORDENANZA II. GESTION Y EJECUCION

Sección I. Principios generales

2.17. Introducción.

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

2.18. Sistemas de ejecución.

1. Como sistema de ejecución, a excepción de las actuaciones que claramente sean promovidas por un ente privado unitario y con capacidad de acción cohe-

rente, (casos que se reservan al sistema de compensación), se utilizará con carácter general el sistema de cooperación. Sin perjuicio de que pueda hacerse uso del sistema de expropiación, cuando concurren las circunstancias propias de tal modalidad, especialmente para las denominadas actuaciones integradas realizadas o propugnadas por la Administración, directamente o a través de entidades y sociedades participadas.

2.19. Definición.

1. Los beneficios del planeamiento se agrupan en dos paquetes: por un lado el derecho al aprovechamiento y por otro todos los demás (es decir, fundamentalmente los inherentes a la urbanización). Y se establece que es el aprovechamiento el que determina el nivel de participación de cada propiedad en las actuaciones colectivas que se realicen. Los restantes tipos de beneficio serán objeto de contrapartidas o repartos, cuando proceda, pero no influirán en la formación de las proporciones relativas de unas propiedades con otras para su participación en los repartos.

2. Dentro del Suelo Urbano, se fija como ámbito de gestión, a los efectos de los artículos 14.2.c. y 28.1. de la Ley 6/1998, la Unidad Homogénea (artículo 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 14.1 de la Ley 6/1998) y para el no consolidado porque el criterio de reparto de los deberes lo sería en relación con el aprovechamiento lo que se adecuaría a lo dispuesto en los artículos 5 y 14.2 de la Ley 6/1998.

2.20. Ámbitos a los distintos efectos de la Actuación.

1. En Suelo Urbano se señalan expresamente algunas Unidades de Ejecución, asociadas en el procedimiento, pero sujetas a la referencia numérica general, fijada mediante los cuadros de aprovechamiento, y los procedimientos que más adelante se describen.

2. Dentro o fuera de ellas, las actuaciones de reparto de cargas de cesión tienen como marco de referencia numérico, en Suelo Urbano Consolidado, cada núcleo urbano completo, y Suelo Urbano No Consolidado el conjunto de suelos de este tipo, por lo que se cumpliría el criterio expresado en el artículo 117 de la Ley del Suelo, aún cuando se ejecuten parcela por parcela. El ámbito efectivo para la ejecución de las obras de urbanización, será la Unidad de Ejecución que se fije a esos efectos.

Sección II. Determinaciones operativas

2.21. Repartos de cargas.

1. En las actuaciones sistemáticas de materialización de las cesiones (procesos reparcelatorios conjuntos), el proceso no difiere del que se puede aplicar a cada finca separadamente; que consiste en determinar cual es la extensión de suelo neto a que las fincas brutas originales d derecho, y ceder el resto al Ayuntamiento, conservando cada propiedad el porcentaje de suelo útil que le corresponde, y figurando 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 14.1 de la Ley 6/1998, 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 14 Ley 6/1998), como si, procediendo de otras formas de decisión, se costean por contribuciones especiales.

5. De los cuadros de aprovechamiento, por tanto, se derivan directamente los valores de las propiedades de cara al reparto de cargas. Las actuaciones individuales de cesión, no sistemáticas, no tienen estrictamente el carácter de reparcelación, pero plasman el proceso de reparto con aún mayor generalidad. Su tramitación se asimilará a la de la reparcelación voluntaria (artículo 115, Reglamento de Gestión). No debe desconocerse, además, que la reparcelación pueda limitarse a parte de sus objetivos de acuerdo con el artículo 72 del Reglamento de Gestión

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

1. En Suelo Urbano No Consolidado, el procedimiento de asignación de aprovechamientos es el señalado en la Ordenanza I, artículo 2.05.

2. Los suelos íntegramente destinados, según planos, a equipamiento público o red viaria, toman como valor de aprovechamiento el valor promedio del Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo urbano en que se sitúan, reseñados en el artículo 2.31. de este Título.

2.23. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado.

1. La asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano Consolidado se realiza del modo establecido en el artículo 2.04. de este Título.

2. Las cesiones obligatorias de suelo se organizarán del modo siguiente:

- Pequeñas correcciones de alineación, frente a vía pública o equipamiento: no suponen, en general, Actuación Urbanística como procedimiento que afecta a diferentes propiedades, sino que se hacen efectivas individualmente, al realizar actos de edificación. Estas cesiones son gratuitas, y se computan evaluándose con el aprovechamiento del suelo útil, siempre que su proporción superficial no supere del valor promedio obtenido para el conjunto del Núcleo de población completo, y que sirve de referencia a estos efectos.

- Cesiones que rebasen del promedio de cesión en el Polígono, tal como se expresa en el apartado anterior: se procederá de modo análogo al establecido para el Suelo Urbano No Consolidado, computándose la cesión en exceso como si se tratase de una pieza suelta destinada íntegramente a cesión; y por tanto con derecho al aprovechamiento promedio en el núcleo urbano de que se trate, en este caso; y dentro de las determinaciones relativas genéricamente a la obligación de completar la urbanización que determina el artículo 14.1 de la Ley 6/1998.

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, y tal como posibilita el artículo 14.1 de la Ley 6/1998.

2. En el primero de los tipos descritos en el punto anterior, en los casos más favorables podrá independizarse la ejecución hasta el nivel de parcela; y, en todo caso, se puede ayudar por medio de esquemas, o Estudios de Detalle, que faciliten los intercambios conducentes a la obtención de las parcelas netas útiles.

3. En cualquiera de los tipos de determinación de la Unidad de Ejecución que

se han descrito en el punto 1, no se fijan más condiciones para la delimitación de la Unidad de Ejecución que las funcionales, es decir, que los fines que se persiguen se cumplan de un modo efectivo, agrupando cesiones de modo utilizable en el primer tipo, y enlazando la urbanización con zonas en las que ya sea continua en el segundo.

2.25. En Suelo Urbano No Consolidado.

1. La ejecución por Unidades complejas, y simultáneamente a los dos fines descritos en el artículo anterior, puede ser adoptada por el Ayuntamiento con objeto de imprimir a las actuaciones el orden más conveniente conforme a sus previsiones y la evolución del proceso general. Aparte de los casos que se señalan expresamente en estas Normas, que responden a criterios de continuidad y coherencia, sobre todo en antiguos convenios urbanísticos aún no concluidos, pueden servir para animar el proceso, resolviendo infraestructuras de conjunto, o problemas análogos que escapan a la capacidad de promoción de los agentes privados aisladamente.

2. En todo el Suelo Urbano No Consolidado se precisa la realización de los repartos de cesiones, por lo que la actuación sobre una sola parcela también implica ejecución; y también cuando falta la urbanización, por no estar completa en el entorno individual de la parcela, o en su área inmediata, de modo que se deba considerar implicada. El límite entre este sistema y el anterior desaparece si consideramos la parcela como Unidad de Ejecución, en este caso.

3. Conviene que las propiedades incluidas en cada actuación liquiden la totalidad de sus compromisos, lo que como regla general conduce a que cesiones o aportaciones a los costos de urbanización no "cierren". El Ayuntamiento actuará en ambos aspectos como bolsa, es decir, acogerá las cesiones o pagos que resulten anticipados y financiará, con cargo a los contribuyentes, los posibles desfases por anticipación de los gastos sobre sus liquidaciones. Los desajustes motivados por la realización parcial son inherentes al sistema, que, sin embargo, mantiene su referencia al conjunto del Suelo Urbano No Consolidado del mismo núcleo como marco efectivo del reparto de cargas. Es decir, que a estos efectos existiría un polígono amplio relativo a todo el suelo urbano no consolidado de cada núcleo, sin perjuicio del eventual posterior desglose en unidades de acuerdo con el artículo 118 de la Ley del Suelo.

2.26. En Suelo Urbano Consolidado.

1. Dentro del Suelo Urbano Consolidado, la concesión de licencias aisladas de edificación debe dar lugar, igualmente, a la liquidación de los compromisos de cesión y urbanización de la propiedad de que se trate, supuesto que existan para ella compromisos pendientes, conforme a la mecánica descrita en los artículos anteriores. La propiedad de que se trate liquidará la totalidad de sus compromisos, y el Ayuntamiento actuará como bolsa compensatoria, en su caso, en la forma fijada anteriormente, teniendo en cuenta los criterios del artículo 14.1 de la Ley 6/1998.

2. Si se actúa aisladamente, y no se produce cesión o urbanización, no hay compromisos; y si cesión y urbanización están en adecuada proporción al aprovechamiento, se liquidan directamente. Si se precisa delimitar Unidad de Ejecución, en Suelo Urbano Consolidado, las diferencias entre las cesiones que se efectúan, y las que corresponderían por valor medio, si las hay, se liquidarán del modo señalado en el artículo 2.22.

3. Cuando se edifica en una parcela, la urbanización en sus aledaños inmediatos debe quedar completada en todo caso; lo que se ejecutará por el que construye, si el Ayuntamiento lo autoriza u obliga. Si el Ayuntamiento está ejecutando la urbanización de modo sistemático y programado, el que edifica se limitará a costear su parte correspondiente.

2.27. Incidencias.

1. Todas las propiedades cotizarán de acuerdo, al menos, con la totalidad del aprovechamiento que la Norma les asigna, independientemente de que utilicen cuantías menores, salvo que medie la imposibilidad de hacer efectivo parte del aprovechamiento, sea por razón de servidumbres o irregularidades, por cumplimiento de la normativa de emplazamiento, o por limitaciones surgidas por causa de la catalogación de elementos de interés cultural en la finca. En estas últimas hipótesis, las propiedades con limitaciones podrán optar por acudir a la reparcelación (con traslado de aprovechamientos dentro de la propia Unidad Homogénea y de los demás aspectos en ámbito no inferior a la manzana), lo que dará lugar a la modificación de su coeficiente de reparto y a la consiguiente reducción de todas las cargas.

2. Las edificaciones anteriores que presenten mayor aprovechamiento que el ahora asignado por el Plan, cotizarán por su mayor aprovechamiento actual. Esta circunstancia dará lugar al reajuste de los coeficientes de participación de las diferentes parcelas, ajustándose los cálculos al mayor de los aprovechamientos en presencia, sea el permitido o el efectivo.

3. La liquidación de los compromisos urbanísticos se producirá, aparte de los casos de ejecución sistemática, cuando se realicen obras de edificación, de importancia igual o superior a la reestructuración, si se trata de reformas, o en todo caso en las de nueva planta.

4. Se establece expresamente la posibilidad de utilizar, para la adquisición de los nuevos terrenos dotacionales, el procedimiento de ocupación directa definido en el ahora derogado artículo 203 del Real Decreto Ley 1/1992; si bien, a falta de su vigencia como sistema propio, aún cuando sigue regulada en el Reglamento Hipotecario urbanístico Real Decreto 1.093/1997 de 4 de julio, debe considerarse como un procedimiento de expropiación diferida, con pago en especie, y por lo tanto solo aplicable de modo voluntario, con el consentimiento del titular de los terrenos. Los aprovechamientos a hacer efectivos en contrapartida se calculan según lo previsto en el artículo 2.22 de estas Ordenanzas.

2.28. Aprovechamientos.

1. Los aprovechamientos, definidos en el artículo 2.64 de este Título como la medida de la capacidad de edificar en las parcelas útiles privadas, se utilizan con ese mismo sentido y dimensión a efectos de la gestión urbanística, ya que la simplicidad y relativamente reducida escala de los Núcleos de Población a los que estas Normas Subsidiarias afectan, no aconseja acudir al uso de factores de homogeneización distintos de la unidad.

2.29. Costos de urbanización.

1. Son costos de urbanización los definidos en el artículo 122 de la Ley del Suelo. El concepto de costos del proyecto de reparcelación debe entenderse aquí referido a la gestión precisa para realizar el reparto de cargas y beneficios, aunque no adopte la forma expresa de reparcelación, pues ambos términos son equivalentes en la legislación urbanística vigente. No obstante, no se cargará por este concepto cantidad mayor de la que se obtendría por la realización del proyecto de reparcelación.

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

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

2.30. Asignación de los costos.

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

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

Sección IV. Características, en forma numérica

2.31. Medición por Unidades Homogéneas.

1. Los cuadros numéricos que siguen son mera transcripción de las condiciones de las Ordenanzas, no incorporando otro tipo de determinaciones vinculantes que las que en el articulado se atribuyen a la concreción de algunos aspectos que varían para cada Unidad Homogénea: tipología y módulo de aprovechamiento. Se trata de las Unidades Homogéneas dentro del Suelo Urbano de las tres poblaciones principales.

Posada (21-10-02)

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
1	E	C	10422		
2	U	C	1073	0,3500	376
3	BD	C	6277	0,7000	4394
3	U	NC	13380	0,3500	4683
4	Ea	NC	4696		
4	Eb	NC	1816		
4	Ec	NC	2687		
4	Ed	C	3750		
4	Ee	C	6210		
5	CP	NC(parte UE1)	4018	3,3549	13480
6	CP	C (parte UE-1)	3540	3,0008	10623
6	CP	C-UE-2	934		4303
6	CP	NC	625	3,4384	2149
7	U	C	7674	0,3500	2686
7	BD	C	1263	0,7000	884
8	CC	C	1087	4,0000	4348
9	Ea	C	78		
9	Eb	C	781		
10	U	C	20390	0,3500	7137
11	CP	C	6627	2,6510	17568

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
11	CP	NC	875	3,2971	2885
11	CP	C (parte UE-2)	1828		7385
12	BD	C (parte UE-6)	1453	0,7000	1017
12	CC	C	1234	3,6000	4442
13	U	C	2185	0,3500	765
14	BD	C (parte UE-6)	1104	0,7000	773
14	CC	C	3427	3,8000	13023
15	BDb	C	11454	0,7000	8018
15	BDa	C	1495	0,7000	1047
16	BD	NC	8026	0,7000	5618
18	Ea	C	80		
18	Eb	C	355		
18	BD	C	2184	0,7000	1529
18	CC	C	2608	3,0000	7824
19	CC	NC	2413	4,0000	9652
20	CP	NC	10788	1,7687	19045
20	CCa	C	3857	4,0000	15428
20	CCb	C	3789	4,0000	15156
21	CC	C	1469	4,0000	5876
21	E	C	3984		
21	E	NC UE-3	1370		
22	BD	NC	3291	0,7000	2304
23	BD	NC	19081	0,7000	13357
24	CCa	NC UE-3	401	4,0000	1604
24	CCb	NC-UE-4/5	1331	4,0000	5324
24	EP	NC (parte UE-3/4/5)	3570	0,5000	1785
25	E	C	19154		
26	CP	NC	4260	3,2775	13962
27	EP	NC	2160	0,5000	1080
27	CC	NC-UE-4/5	2755	4,0000	11020
27	E	NC UE-4/5	1472		
28	CP	NC UPD-1	6024	3,0543	18399
29	U	C	1277	0,3500	447
29	E	NC UPD-1	2665		
30	Ea	NC	435		
30	Eb	NC	187		
31	BD	NC	5818	0,7000	4073
31	E	NC	635		
32	CP	C	7185	2,7516	19798
33	BD	NC	5002	0,7000	3501
33	U	C	4827	0,3500	1689
34	U	C	644	0,3500	225

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
35	BD	NC	3144	0,7000	2201
36	Ua	C	3809	0,3500	1333
36	Ub	C	1845	0,3500	576
36	Uc	C	4221	0,3500	1477
37	U	C	18429	0,3500	6450
38	U	C	2501	0,3500	875
39	U	C	11214	0,3500	3925
41	CP	NC UPD-1	2187	3,0014	6564
41	CP	C	3007	2,9485	8866
total manzanas urbanas			306362		333134

aprovechamiento medio en Núcleo completo	0,7895
aprovechamiento medio en No Consolidado	0,9650

lugo (09-07-01)

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
2	U	C	4427	0,350	1549
3	CC	C	909	4,000	3636
3	U	C	4144	0,350	1450
3	BD	NC	3046	0,700	2132
3	Id(BD)	NC	58038	0,700	40627
3	CCc	C	939	4,000	3756
3	CCa	C UE-1	909	4,000	3636
3	CCb	C	908	4,000	3632
4	E	C UE-1	175		
4	BD	NC	5082	0,700	3557
4	CC	C UE-1	1172	4,000	4688
5	BDa	NC	56537	0,700	40976
5	BDb	NC	22008	0,700	15406
5	E	NC	6468		
6	E	NC	2376		
6	CCa	NC	471	4,000	1884
6	CCb	NC	352	4,000	1408
7	Eb	NC	184		
7	CC	NC UE-1/2	2160	3,600	7776
7	Ea	NC UE-1	1406		

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
8	CP	C	3045	3,349	10197
9	CP	C	2398	3,701	8876
10	CP	C	5005	3,035	15190
11	CCa	C UE-4	246	4,000	984
11	CCb	C (parte UE-5)	642	4,000	2568
11	PGa	C UE-5	3016		
11	PGb	C UE-5	796		
11	PGc	C (parte UE-5)	1508		
11	PGd	C	521		
11	CCc	C	853	4,000	3412
11	CCd	C	708	4,000	2832
11	E	C (parte UE-5)	714		
12	CP	C	3632	3,138	11402
13	CP	C	4027	2,971	11965
14	BD	C	1702	0,700	1191
14	C	C	7454	1,000	7454
14	U	C	4612	0,350	1614
14	BD	NC	27.826	0,700	19478
15	CP	C	3203	3,222	10319
15	E	C	619		
15	E	C	239		
16	CP	C	2996	3,351	10040
17	CP	C (parte N-1)	8230	2,915	23992
18	E	C	506		
18	CP	C (parte UE-3)	3789	3,304	12519
19	E	C (parte UE-3)	7867		
19	U	C	2345	0,350	821
19	CC	C (parte UE-3)	3883	3,600	13979
20	BD	C (parte UE-3)	6532	0,700	4552
21	E	C UE-3	293		
21	CP	C (parte UE-3)	3344	3,625	12123
22	U	C	4843	0,350	1695
23	E	C	1328		
23	E	NC	330		
24	BD	C	1685	0,700	1180
24	BD	NC	3867	0,700	2707
25	U	C	5317	0,350	1861
25	EP	C	1552	1,000	1552
26	BD	NC	3518	0,700	2463
27	Ua	C	1083	0,350	372
27	Ub	C	3206	0,350	1122
28	U	C	1368	0,350	479

manzana	tipología	clasificación	superficie	módulo	aprovechamiento
29	Id	C	28312	1,000	28312
34	E	NC	6058		
35	E	NC	34909		
total manzanas urbano			384018		363664

aprovechamiento medio en Núcleo completo	0,7468
aprovechamiento medio en No Consolidado	0,5751

Aprovechamiento medio en Núcleo completo 0,3524

2.32. Memoria de encabezamientos y siglas.

1. El significado de los encabezamientos utilizados es el siguiente:

Manzana: Manzana numerada según un orden correlativo en planos.

Tipología: Tipología, en sigla.

Clasificación: Diferenciación entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

Superficie: Superficie neta de la Unidad Homogénea, en metros cuadrados de suelo.

Módulo: Módulo de aprovechamiento, en metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de terreno.

Aprovechamiento: Aprovechamiento construido, en metros cuadrados de construcción, suma del obtenido en todas las plantas computables.

2. La correspondencia de significados de las siglas utilizadas es la siguiente:

CC Cerrada Compacta.

CP Cerrada Perimetral.

BD Baja Densidad.

U Unifamiliar.

Id Industria.

C Comercial.

PG Garage y aparcamiento.

E Equipamiento público.

EP Equipamiento privado.

SG Sistema general.

2.33. Algunas determinaciones de detalle.

En el Anejo de este Título II, referente a condiciones particulares, se contienen algunas determinaciones de detalle de Posada, Lugo, y de los Conjuntos Urbanos planificados dentro del concejo.

Capítulo II. Condiciones generales

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

ORDENANZA III. CONDICIONES GENERALES DE USOS

Sección I. Introducción

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

1. En función de su idoneidad o no para un determinado emplazamiento, de su grado de compatibilidad con otros usos y de la clasificación que el suelo que dicho emplazamiento posee, los usos pueden ser: Obligatorios, dominantes o principales, complementarios, compatibles y prohibidos.

a) Usos obligatorios: Son aquellos a los que está forzosamente destinada una determinada área del terreno sin que se admita su sustitución en la misma por otro.

b) Usos principales, dominantes o predominantes: Son aquellos propuestos como de implantación dominante en una zona o sector de suelo.

c) Usos complementarios: Son aquellos que por términos de pura conveniencia o por exigencias de la legislación urbanística tienen que existir en una determinada proporción en función del uso dominante.

d) Usos compatibles: Son aquellos que, sin que exista una explícita necesidad para su implantación, pueden no obstante convivir con el uso principal.

e) Usos prohibidos: Son aquellos que por su incompatibilidad con el uso dominante o cualquier otra causa deben quedar excluidos de un área determinada.

2. El tipo de usos admisibles en cada zona está, en general, vinculado a la tipología de la edificación.

3. Como consecuencia de lo anterior, hay usos que se caracterizan por aparecer mezclados dentro de las tramas urbanas normales, y que no aparecen individualizados en la zonificación. Otros suelen aparecer aislados, constituyendo zona propia, como tipología única, excluyente. Entonces se reflejan en planos de zoni-

ficación, y tienen su desarrollo normativo en las Ordenanzas de Zona (capítulo III). Los que, en cambio, no precisan de un señalamiento específico en planos para su ubicación, sino que se sitúan indiferentemente dentro de las zonas en que están permitidos, se regulan dentro de la presente Ordenanza y las regulaciones sectoriales que la acompañan.

4. La regulación de las actividades, en lo que respecta a su condición de nocivas, molestas, insalubres o peligrosas, o a producir contaminación atmosférica, debe tomarse, en todos los aspectos que aquí no se desarrollan, de las Leyes y Reglamentos vigentes sobre la materia, tal como se señala en la Sección IV.

2.35. Clasificación.

1. Los usos posibles se encuadran dentro de los siguientes tipos:

1. Residencial.
2. Garaje y aparcamiento.
3. Industrial y comercio.
4. Locales abiertos al público.
5. Locales de trabajo.
6. Instalaciones de espacio libre o vía pública.
7. Dotaciones colectivas de equipamiento.
8. Servicios de infraestructura.

2. Los usos 1 y 2 se presentan dentro de una serie de tipologías de edificación diferentes, por lo que sus condiciones se desarrollan en esta Ordenanza mediante su propia Sección. Los usos 4 y 5 tienen su propia Ordenanza de Zona, pero también se encuentran entremezclados en diversas tipologías de edificación. La Sección IV de esta Ordenanza se ocupa de sus condiciones básicas, en tanto que actividades.

2.36. Residencial.

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

2.37. Garaje y aparcamiento.

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

2.38. Industria.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de productos, a partir de materias primas obtenidas en otro proceso distinto, así como su preparación para posteriores operaciones, incluso envasado, transporte y distribución, lo que implica la variante de almacenaje de los mismos productos, complementaria o independientemente.

2. Se definen como artesanía las actividades de tipo industrial en las que se produce manipulación intensiva de productos de tamaño reducido. Los locales de artesanía se encuadran dentro de los abiertos al público o en los de trabajo, según en cual de ellos se produzca mejor ajuste para la actividad concreta de que se trate. El conjunto de la instalación no debe rebasar de las siguientes dimensiones:

- Superficie para almacenaje y elaboración no mayor de 300 m²; pudiendo contar, además, con una superficie adicional de 50 m² destinada a la venta.

Las actividades consideradas como artesanía se benefician de la flexibilidad prevista, a efectos de calificación y correcciones, de lo establecido en el artículo 9.2 de la Instrucción de Actividades.

2.39. Locales abiertos al público.

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

2.40. Locales de trabajo.

1. Como locales de trabajo se clasifican aquellos locales donde tiene mayor importancia la elaboración de servicios o productos, sin llegar al nivel industrial, que la presencia de público; que, aún realizando visitas por razón de trabajo, servicio o comercio, no da lugar a la actividad principal.

2.41. Instalaciones de espacio libre o vía pública.

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

2.42. Dotaciones de equipamiento.

1. Ampliamente desarrolladas y diversificadas en la Ordenanza separada de ese título. Se agrupan en este tipo de uso, todos los que de suyo no constituyen actividades de naturaleza lucrativa, sino de servicio a la población residente, aún cuando en algún caso se ejerzan con contraprestación lucrativa. Según la naturaleza de sus fines o el tipo de agente que las desarrolla, las dotaciones colectivas de equipamiento podrán presentarse en las modalidades de públicas o privadas.

2.43. Servicios de infraestructura.

1. Como servicios de infraestructura se consideran todos los relativos a ésta; si bien, sus instalaciones de oficinas o comerciales se incluirán en los tipos 4 y 5 del artículo 2.35, y no en el de este apartado.

2.44. Relaciones entre representación gráfica y regulación.

1. Los usos del tipo 3, artículo 2.35, 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 2.35, 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 (6 3 en su caso) y no con las propias de sus tipos respectivos.

3. Los restantes tipos de uso se asientan libremente por toda la trama urbana, salvo que existieran interferencias con las regulaciones de actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres o contaminantes atmosféricas, lo que podría igualmente dar lugar a limitaciones en el emplazamiento, por razones de incompatibilidad, etc.

4. Excepto en las zonas calificadas como industriales o comerciales, todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.

2.45. Modalidades de los edificios respecto de su uso.

1. Los edificios, por razón de su uso, pueden ser exclusivos o colectivos. Se entiende por edificios exclusivos los que se destinan a un sólo local de utilización conjunta por el mismo titular, independientemente de que conste de una o varias plantas, o de que la utilización que de él se haga incluya varios usos diferentes, siempre que no se realicen independientemente, sino con comunicación entre todos ellos. Por edificios colectivos se entienden los demás, es decir, aquéllos en los que se sitúan distintos locales independientes entre sí y con diferentes titulares, aún cuando los usos de todos ellos pertenezcan al mismo tipo según la clasificación de estas Ordenanzas.

2. A los efectos de la clasificación que se establece en este artículo, se entiende por edificio la parte de construcción que se separa de otras por planos verticales desde el terreno a la cubierta, aunque compartan los muros de separación o elementos estructurales con otra parte de la construcción realizada simultáneamente; y que cuentan con su propio acceso independiente. La consideración de edificio independiente no se altera si el plano de separación se interrumpe a nivel de sótano o de espacio bajo cubierta, para compartir elementos comunes con el resto de la construcción.

Sección II. Uso residencial

2.46. Modalidades.

1. El uso residencial y su alcance se definen en el artículo 2.36 de esta Ordenanza. Se diferencian dos modalidades, la vivienda y los alojamientos temporales (usos hoteleros). En vivienda, se diferencian dos variantes:

- Unifamiliar.
- En edificios colectivos o bloques.

2.47. Vivienda unifamiliar.

1. La vivienda unifamiliar es la que se sitúa en edificio exclusivo tal como éste se ha definido en el anterior artículo 2.45.

2.48. Diseño y habitabilidad.

1. Los aspectos internos de diseño y habitabilidad de los edificios destinados a viviendas se rigen por las Normas de Diseño del Principado de Asturias, cuya

versión actual es la contenida en el Decreto 39/1998, de 25 de junio, del Principado de Asturias. Estos temas quedan definitivamente ligados a las Disposiciones Regionales, siguiéndolas en sus posibles modificaciones posteriores sin necesidad de producir modificación alguna en el presente documento.

2. Los conceptos de retranqueos y retiros, que se manejan en las citadas Normas de Diseño, se refieren a la configuración de fachada, y no coinciden con los conceptos de igual nombre utilizados en estas Normas Subsidiarias como factores determinantes del emplazamiento de los edificios, desde el punto de vista urbanístico. Se entiende que las denominaciones de las Normas de Diseño se circunscriben a su propia aplicación concreta, mientras que en el resto de aspectos se utilizan en el sentido definido en estas Normas.

3. En lo que se refiere a las luces rectas, el concepto coincide plenamente entre las Normas de Diseño y las presentes (y el Código Civil); pero las de Diseño las utilizan y regulan para dimensionar precisamente los patios, mientras que estas Normas Subsidiarias establecen su propio juego dimensional, al objeto de ordenar urbanísticamente la disposición de las edificaciones, y la propia disposición de las viviendas dentro de ellas.

2.49. Situación de las viviendas.

1. Las viviendas se situarán en planta baja o superiores, no pudiendo contar con piezas habitables en sótano, y manteniendo luces rectas en sus huecos, cualquiera que sea su relación con la rasante del terreno.

2. Cuando las viviendas se sitúen en edificios colectivos, pueden ocupar la planta baja; pero su nivel de suelo en las piezas habitables, deberá mantenerse, en ese caso, al menos 1 m. por encima de la rasante del terreno, excepto si se trata de viviendas para minusválidos, en las que la zona de acceso deberá mantenerse a nivel, con llegada en horizontal o por medio de rampa.

3. En viviendas unifamiliares la relación del nivel del suelo de piezas habitables con el de terreno es libre, siempre que se cumplan las condiciones de luces rectas.

4. Las nuevas viviendas deberán ser exteriores, condición que exige que no menos de la mitad de las piezas habitables, cuenten con las condiciones de luces rectas que se establecen en el artículo 2.81., sea sobre calle, patio de manzana o patio de luces. Entre las piezas que cumplan esas condiciones se incluirán, en todo caso, las del área de convivencia, según las tipifican las Normas de Diseño.

2.50. Alojamiento temporales (uso hotelero).

1. Para el uso residencial de alojamientos temporales, hotelero y similar, regirán las condiciones mínimas exigidas por la legislación en materia turística y hotelera (Decreto 60/1986 y 11/1987, Principado de Asturias, modificado éste último por Decreto 27/1990 del Principado de Asturias).

2. A efectos de la iluminación y ventilación de huecos, exigibles en los locales habitables serán las mismas que para los edificios destinados a vivienda, condiciones de higiene para nueva planta de la Ordenanza IV regulan los mínimos que deben cumplirse. La condición de habitables se establece por analogía con lo establecido al tratar de viviendas, es decir, se consideran habitables los locales con uso análogo a los que tienen esa consideración en el caso de vivienda.

3. Todos los servicios obligados para la vivienda deberán existir también en los alojamientos temporales, aún cuando se presenten agrupados para el servicio conjunto de las diferentes habitaciones o módulos de alojamiento.

4. Cuando se trata de establecer una equivalencia entre este uso y la vivienda, se tomará la proporción de 2,5 habitaciones, o 5 camas, por cada unidad de viviendas.

2.51. 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.

2. La relación que deben mantener los restantes usos urbanos compatibles con el uso residencial, se concreta del modo siguiente: No se intercalarán otros usos entre distintos pisos destinados a uso residencial; ni se situará ningún uso distinto del residencial, ni a nivel ni por encima de ninguna vivienda con acceso por el mismo portal, o con superposición vertical en planta aún cuando el acceso sea distinto.

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.

Estos usos se considerarán como locales de trabajo y se regularán como tales si no conviven con la propia vivienda a través de un acceso único para ambos usos.

5. En las zonas y unidades homogéneas en que se fije el uso unifamiliar quedan excluidos los hoteleros y hosteleros, y en general cualquier que pueda desvirtuar el carácter residencial familiar.

2.52. Instalaciones.

1. Todas las viviendas deberán contar con agua corriente, suministro de energía eléctrica y evacuación de vertidos, de acuerdo con las especificaciones de la legislación vigente.

2. Las condiciones de calefacción y aislamiento, acústicas y de protección contra incendios se atenderán a las normas básicas de la edificación.

3. En las restantes condiciones de calidades e instalaciones se estará a lo establecido por la legislación sectorial respectiva.

2.53. Viviendas existentes.

1. Lo establecido hasta aquí son las condiciones exigibles para viviendas de nueva construcción, y no implica la condición de fuera de ordenación para las viviendas existentes que no se ajusten a ella. Sin embargo, las condiciones fijadas para nueva planta serán obligadamente mantenidas en las viviendas ya construidas que cumplan con ellas y tampoco podrán autorizarse reformas que conduzcan a mayores diferencias con esas condiciones en viviendas existentes que ya no las cumplan.

2. En cambio, se admiten, aún en edificios catalogados, las obras conducentes a mejorar las condiciones higiénicas de las piezas habitables, aún cuando no se alcancen las establecidas para nueva planta, y siempre que se demuestre su compatibilidad con la conservación en general y con los elementos significativos de la arquitectura de que se trate de modo concreto.

2.54. Nuevas viviendas en edificios existentes.

1. Cuando se trate de habilitar para uso de vivienda locales existentes con diferente uso anterior o de obtener un mayor número de viviendas por división o diferente distribución de las existentes, deberán cumplirse las condiciones fijadas para viviendas de nueva planta.

2. Si lo anterior se produce en procesos de rehabilitación sobre edificios catalogados, podrán admitirse algunos márgenes de variación respecto de las dimensiones o superficies de las piezas, y de luces rectas exigidas a las piezas habitables, siempre que aparezcan debidamente justificados.

Sección III. Uso del garaje y aparcamiento

2.55. Modalidades.

1. Estos usos quedan definidos en el artículo 2.37. Se consideran como garajes los locales cerrados, como aparcamientos los espacios pavimentados al efecto, pero abiertos, y como cabina los locales con su propio cierre individual dentro de un local más amplio de garaje. La referencia a aparcamientos en este caso es a las plazas situadas al interior de las parcelas privadas, y no en vía pública, de las que se trata en Ordenanza distinta de ésta.

2. Respecto de su forma de utilización, los garajes y aparcamientos se clasifican en los siguientes tipos:

- Individual, para uso de una sola vivienda; o de un sólo vehículo si no se sitúa vinculado a la vivienda.
- Colectivo, cuando se destina a vehículos de distintos propietarios, de los que, originalmente, algunos estén vinculados a las restantes usos que se desarrollen en la misma parcela; y siempre que las plazas de estacionamiento se vinculen a vehículos concretos. En este tipo de locales se excluye el cobro por la estancia de los vehículos, al menos como actividad formalmente constituida (y sin que ello incida en las posibles relaciones que a título privado pudieran establecerse).
- Público: igual que el colectivo, pero si las plazas de estacionamiento se pueden utilizar indistintamente por cualquier vehículo; dentro de este tipo de garajes y aparcamientos pueden existir o no, instalaciones de control de acceso y cobro de la estancia, debiendo someterse a licencia de actividad y regulación de tarifas (en los términos de la legislación vigente), los que realizan cobro por las estancias. Cuando la estancia no se relacione con las restantes actividades desarrolladas en el mismo edificio o parcela, este tipo de garaje se denominará productivo, y supondrá consumo del aprovechamiento edificable, con independencia de su ubicación respecto de la rasante.

3. Por su situación, los garajes pueden situarse formando parte de una edifi-

cación mayor y destinada, además, a otros usos; o constituir edificación exclusiva propia. Esta última modalidad aplicada para garajes colectivos o públicos, puede ser autorizada en zonas de todas las tipologías de edificación, siempre que la construcción se adapte a los volúmenes y disposición de la tipología de que se trate, y que ese tipo de utilización se autorice individualmente por el Ayuntamiento en cada caso, y una vez comprobado que el impacto de sus accesos y salidas sobre el tráfico en las redes viarias circundantes y en el esquema general del Núcleo es admisible.

4. En aparcamientos no es preciso diferenciar situaciones, siendo indiferentes a los efectos de la regulación de estas Ordenanzas que las correspondientes plazas se sitúen totalmente al descubierto, bajo la edificación en espacio diáfano correspondiente al nivel de planta baja, o provistas de cubierta sobre postes pero sin cierres laterales. Estas diferentes situaciones no alteran el concepto de aparcamiento, y sus correspondientes regulaciones constructivas se recogen en las Ordenanzas de las diferentes tipologías de edificación.

2.56. *Dotaciones de aparcamientos o garajes en los diferentes usos.*

1. En todas las zonas a las que afectan las presentes Ordenanzas se resolverá, al interior de las parcelas, y por tanto, fuera de la vía pública, la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar un coche por cada vivienda que en la parcela se sitúe.

2. Respecto de los restantes usos, las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de estacionamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m² de edificación; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 50 m² construidos, excepto los de infraestructura, para los que no se establece una proporción con carácter general, sino la obligación de justificarlos en cada caso en función de su utilización.

3. En los cómputos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima del número exacto de unidades de referencia.

4. Las normas de los puntos anteriores son válidas con carácter general para todas las tipologías de edificación; sin embargo, en las modalidades de edificación cerrada se admite que la dotación de plazas señalada no se alcance si no cabe dentro de una planta de sótano completa en toda la extensión del solar, y siempre que al menos la dotación en proporción al número de viviendas quede cubierta. En estos casos, de todos modos, se alcanzará el máximo de plazas posibles dentro de la planta de sótano, y no se podrán alojar en ella usos distintos del estacionamiento de vehículos. Las plazas en proporción al número de viviendas deberán realizarse en todo caso, aunque para ello se precise excavar más de un sótano.

5. Las plazas en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de nueva construcción, y deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad a través de todas las modificaciones que pueda sufrir la edificación. Igualmente quedarán vinculadas permanentemente las plazas de garaje o aparcamiento de los edificios existentes, en la cuantía exigida por estas Ordenanzas.

6. En locales abiertos al público, de superficie construida superior a 250 m², al menos la mitad de la dotación obligatoria (o sea, una plaza por cada 100 m²) deberá quedar vinculada al local, y explotarse para uso propio o en la modalidad de garaje o aparcamiento público, tal como esta se ha definido en el artículo anterior, pudiendo su utilización sujetarse a cobro por período horario de estancia, durante el mismo período que el local al que sirve. Esta vinculación será condición indispensable tanto para la apertura del local, como para la continuidad de ésta.

7. La condición del apartado anterior se aplicará estrictamente en la apertura de nuevos locales en edificios construidos a partir de la vigencia de las presentes Ordenanzas; y en la nueva apertura de locales situados en edificios construidos conforme a anteriores planeamientos, si dentro de la dotación de aparcamientos o garajes existente en la parcela, y vinculada a tal fin conforme al apartado 5 anterior, se cuenta con plazas excedentes una vez cubiertas las necesarias para las viviendas existentes en la misma parcela. En cambio, no será exigible esa dotación vinculada a los locales que ya están en funcionamiento con licencia de apertura, ni a los que permanezcan en el mismo uso anterior, aunque cambien de titular mediante traspaso.

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

2.57. *Dimensiones en garajes y estacionamientos.*

1. La plaza de estacionamiento es una superficie rectangular de al menos 2,20 por 4,50 metros. Dentro del ancho de 2,20 podrá computarse parte de acera, si se trata de aparcamiento en fila y no adosado a muro u obstáculo; de todos modos, el espacio señalado como plaza no bajará de 1,5 metros de ancho, si la apertura de puertas del lado de calzada es holgada, o de 1,75 si se trata de una calzada estrecha.

2. Cuando las plazas de estacionamiento se sitúen dentro de una edificación, sus condiciones de dimensiones y accesos se regularán, en todos los usos, conforme a lo establecido, para garajes colectivos en edificios destinados a viviendas, en las Normas de Diseño del Principado de Asturias, Decreto 39/1998.

3. Todas las plazas, en cualquiera de las situaciones, deberán ser pintadas sobre el pavimento.

2.58. *Exigencia de las dotaciones obligatorias, y otros aspectos.*

1. La dotación de plazas de estacionamiento en las condiciones establecidas en los artículos anteriores, es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate; hasta el extremo de poder ser motivo de reducción de aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento, en las obras de nueva planta.

2. Para la regulación dimensional y funcional de los locales destinados a garajes, en los aspectos que aquí no se han tratado, se aplicarán en todo caso las previsiones del Decreto 39/1998, de 25 de junio, del Principado de Asturias.

Sección IV. Interferencias entre los diversos usos y actividades

2.59. *Usos y actividades.*

1. Los usos urbanísticos del suelo están determinados por los planes de zonificación y por las normas contenidas en los correspondientes apartados de las Ordenanzas de Nueva Planta y Reforma, de cada una de las de Zona.

2. El artículo 2.35 de esta Ordenanza encuadra los diferentes usos posibles, y el 2.44 diferencia las situaciones en que cada uno de ellos debe o no adaptarse a emplazamientos previamente señalados por la zonificación.

3. El conjunto de los contenidos citados en los dos puntos anteriores, y el artículo 2.51 de esta misma Ordenanza, determinan las reglas básicas de compatibilidad entre usos urbanísticos.

4. Los usos urbanísticos suponen una determinación pasiva del destino de los terrenos y edificaciones. El ejercicio de los usos urbanísticos por agentes concretos (personas físicas o jurídicas) se denomina actividad; con la única excepción del uso de viviendas, cuya personal utilización, la residencia, no cabe ni en la consideración de actividad ni en las consecuencias de ella. El uso residencial se regula en su propia Ordenanza separada, y sólo una parte de él, el uso residencial público, puede considerarse como actividad, y tener cabida, en consecuencia, en la temática propia de esta Ordenanza.

5. Aún cuando se trate de usos urbanísticamente compatibles, e incluso en el caso de que se trate de diversas actividades encuadradas en el mismo uso, las actividades pueden incurrir en interferencias mutuas, lo que constituye el contenido de esta Ordenanza.

6. El ejercicio de las actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, precisa de licencia; y se mantiene condicionado a la adopción y efectividad de medidas correctoras. Si las actividades inocuas producen algún tipo de interferencia ocasionalmente, pueden ser objeto de sanciones o correctivos, pero sin que ello implique cuestionar su continuidad, salvo que se procediera a modificar la calificación. Lo mismo puede decirse de la vivienda, si en su utilización se generasen interferencias, sin que en este caso quepa la calificación como actividad.

2.60. *Regulación.*

1. La regulación de actividades está suficientemente determinada en la abundante legislación sobre la materia, no precisándose de nuevas especificaciones propias en estas Ordenanzas. Se enumeran a continuación los principales textos legales, con fines informativos y no limitativos.

- Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Orden Ministerial de Gobernación, de 15 de marzo de 1963, Instrucción por la que se dictan Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de marzo de 1971. Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Normas higiénico-sanitarias recopiladas en el Manual de Inspecciones Sanitarias, por la Consejería de Sanidad y Seguridad Social del Principado de Asturias (abril de 1983).
- Decreto 99/1985, de 17 de octubre, del Principado de Asturias, Normas sobre Condiciones Técnicas de los Proyectos de Aislamiento Acústico y Vibraciones.

- Real Decreto 2.059/1981, de 10 de abril, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
- Legislación sobre Combustibles, líquidos y gaseosos.
- Legislación sobre instalaciones de Energía Eléctrica.
- Ley de Aguas, 29/1985, de 2 de agosto.
- Decreto 1.079/1958, de 14 de noviembre, Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces.
- Orden del Ministerio de Obras Públicas de 4 de septiembre de 1959, que reglamenta el vertido de aguas residuales.
- Orden del Ministerio de Obras Públicas, de 9 de octubre de 1962, Normas Complementarias al Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales.
- Decreto 1.375/1972, de 25 de mayo, modificando el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces.
- Ley 42/1975, de 19 de noviembre, Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

2. La aplicación de todo este conjunto de regulaciones se hace tomando como referencias centrales el Reglamento y la Instrucción de Actividades mientras que las restantes normativas permiten medir el alcance de los diferentes efectos que pueden producir las interferencias.

2.61. Inocuidad.

1. Se consideran como actividades inocuas las que no causan molestias y no manipular ni originan productos dañinos o peligrosos.

2. Las actividades que desarrollan los usos correspondientes a los números 4, 5 y 7 del artículo 2.35 de esta Ordenanza (locales abiertos al público y de trabajo sin servicio al público, y dotaciones colectivas de equipamiento) son inocuas si cumplen con la segunda parte del punto anterior, no producen ruidos o vibraciones como para de su funcionamiento, y su horario de utilización (con o sin público) se desarrolla entre las 8 de la mañana y las 10 de la noche. Si éste último extremo no se cumple, o se mantienen en funcionamiento ininterrumpido instalaciones o maquinarias susceptibles de transmitir molestias, la actividad se considerará como potencialmente molesta.

3. Tal como ya queda expresado, la vivienda no es actividad; el desarrollo del uso residencial público, sí lo es, en cambio, calificándose por el funcionamiento de sus instalaciones complementarias, y con los criterios del punto anterior.

4. El garaje directamente vinculado a la vivienda, no se considera como actividad separada, sino como parte de su programa.

5. Las actividades generadas por los usos de equipamientos e infraestructuras, tipo 7 y 8 del artículo 2.35, de esta Ordenanza, cuyo emplazamiento no responde a la Zonificación, (ver el artículo 2.44 de la misma Sección), se calificarán conforme a los supuestos del punto 2 de este artículo.

6. En todos los supuestos no enumerados en los puntos anteriores, no se supone que las actividades sean, en principio, inocuas.

ORDENANZA IV. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION

Sección I. Introducción y sistemática

2.62. Contenido.

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

2.63. Sistemática.

1. Las diferentes regulaciones de esta Ordenanza se ordenan en tres distintos apartados, refiriéndose el primero de ellos a los conceptos comunes en todas las tipologías de edificación; y los dos siguientes a las peculiaridades que adoptan las obras de nueva planta y las de reforma. Estas últimas explican el modo en que deben utilizarse las anteriores, según la modalidad de obra de que se trate.

2. En los valores numéricos que se manejan que deban ser objeto de medición se admite un grado de oscilación del 5%; y, si se trata de medición de superficies de terreno, los valores realmente presentes en la realidad prevalecerán sobre los de los cuadros numéricos del artículo 2.31, que están obtenidos sobre planos con las escalas de planeamiento.

Sección II. Condiciones comunes

Aprovechamientos

2.64. Aprovechamientos.

1. La capacidad de edificar en las parcelas a las que esta Norma atribuya utilización privada se establece, con carácter general, por medio de módulos de aprovechamiento, que expresan la cuantía de construcción, medida en superficie construida que puede realizarse por cada unidad de superficie de la parcela neta edificable. No se establecen factores de homogeneización, ni respecto de la situación de las parcelas, ni de los usos permitidos o dominantes; lo que equivale, en todo caso, a darles el valor 1.

2. En todo caso, el aprovechamiento se asigna estrictamente sobre las parcelas netas según se delimitan en el nuevo planeamiento.

3. La asignación de aprovechamiento se realiza directamente, y no por medio de las condiciones compositivas de altura, fondo edificable u otras, cuya utilización, por el contrario, se supedita al contenido de aprovechamiento fijado de forma independiente.

4. Los módulos de aprovechamiento se determinan por Unidades Homogéneas, a través de un listado general, contenido en el artículo 2.31.

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

2.65. 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, tenderos y 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; los vuelos abiertos y descubiertos no computan. 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 tenderos cuando se sitúan en el espacio bajo cubierta. Cualquiera de los elementos citados se contabiliza si se sitúa en una situación distinta de la indicada.

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 2.78 de esta Ordenanza para la alineación exterior, y apoyándose en los elementos fijos de edificación o parcelario, o en paralelismos con ellos reconocibles en la representación gráfica (mejor que en las medidas sobre planos) para el caso de los límites de Unidades interiores a manzana y no coincidentes, por tanto, con las alineaciones.

2.66. Aprovechamientos máximo y mínimo.

1. Los módulos de aprovechamiento expresan el valor máximo que puede alcanzarse en edificación de nueva planta, o en ampliaciones o añadidos a las ya existentes. El mínimo obligatorio a realizar en las parcelas aptas es, con carácter general, el 40% del valor del módulo y no se refiere a altura de la edificación, sino sólo al aprovechamiento en su conjunto.

2. Se exceptúan de la obligación de alcanzar el valor mínimo indicando las parcelas en que no puede alcanzarse dicha cabida, por razón de servidumbres civiles, o porque no sea compatible con el cumplimiento de retranqueos y luces rectas en la edificación propia o en las colindantes.

3. Las parcelas edificadas por debajo del 50% del aprovechamiento mínimo podrán ser objeto de las diversas medidas de fomento de la edificación en los términos previstos en la legislación vigente y en la Ordenanza I de las presentes. Sin embargo, se admite con carácter general la posibilidad de renuncia al aprovechamiento excedente no realizado, trámite que se realizaría a instancia de parte, y

siempre que a juicio del Ayuntamiento esa reducción sea admisible, en razón de la escasez o abundancia de suelo apto para edificar en relación con las necesidades observadas, y también de sus resultados para la estética y ordenación generales.

2.67. *Tipologías de la edificación.*

1. Las diferentes tipologías de edificación que se utilizan en esta Norma, y que dan lugar a su propio desarrollo normativo separado, se agrupan en los cuatro tipos básicos siguientes:

- Cerrada.
- Baja densidad.
- Unifamiliar.
- Nave.

Sus definiciones precisas se realizan en las Ordenanzas de las tipologías respectivas, correspondiendo, de cualquier modo, a conceptos suficientemente usuales y conocidos, excepto en el caso de la baja densidad, que equivale, aunque no textualmente, a la conocida como edificación abierta.

Forma y dimensiones

2.68. *Altura de las edificaciones.*

1. Las alturas de la edificación se fijan en número de plantas, excepto para la tipología de nave; único caso en que esa determinación se hace en metros.

2. Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando al número de plantas permitido, las correspondientes alturas de planta; y sumando a éstas el grosor de los forjados de separación de plantas que no se determina aquí y que será, simplemente, el impuesto por las razones constructivas correspondientes; y siempre que se trate de forjados normales, no pudiéndose computar en el grosor de forjado posibles elementos sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras especiales tridimensionales.

3. Si en alguna de las plantas se rebasa de la altura máxima que se fija para cada una de ellas, ello implicará la reducción del número de plantas, de tal modo que nunca se rebase de la altura total en metros que se obtendría por aplicación del apartado anterior.

4. La altura libre exterior de la planta baja será de 2,7 metros como mínimo y 4,2 como máximo; como excepción, en los edificios de utilización unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá llegar a ser hasta de 2,50 metros.

5. La altura libre en todas las plantas superiores nunca bajará de 2,50 ni rebasará de 3 metros, si no es con las consecuencias fijadas en el punto 3.

6. La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo cubierta inclinada, podrá bajar hasta el valor de 1,50 metros (con los condicionantes fijados por las Normas de Diseño del Principado) cuando el cielorraso repite la inclinación de cubierta; siendo sus valores los generales de las restantes plantas distintas de la baja en caso de cielorrasos horizontales.

7. La altura libre en sótanos nunca bajará del valor de 2,30 metros, a cara inferior de forjado, ni de 2,10 a cualquier elemento colgante cualquiera que sea su utilización. Esta altura se elevará hasta la requerida para cada uso concreto, si se trata de abordar utilidades distintas del estacionamiento o los servicios generales del edificio.

8. Todas las alturas libres indicadas, excepto las de la planta baja para la que se determina específicamente su forma de medición, se computarán entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.

9. A lo largo de las presentes Ordenanzas debe entenderse que al enunciar el número de plantas se incluye siempre la planta baja.

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

2.69. *Cubiertas.*

1. Con carácter general, las cubiertas de edificios deberán ser inclinadas; no ocutando ni falseando la imagen externa que corresponda a esta condición, en coherencia con la arquitectura tradicional de la zona, y también con las razones climáticas que la han conformado. La inclinación máxima de las cubiertas será de

26,560 ó 50% de pendiente, aún cuando la construcción se sitúe por debajo del gálibo autorizado, no alcanzándose la altura total máxima autorizada.

2. El espacio situado bajo cubierta y sobre la última de las plantas permitidas se podrá destinar o bien a alojar los trasteros y tendereros para servicio de los diferentes usos alojados en el edificio, o para uso residencial. En vivienda unifamiliar este espacio forma parte indiferenciada del programa desarrollado en las restantes plantas.

3. Independientemente de ello, y por encima de los gálibos autorizados para las cubiertas inclinadas, únicamente se autorizará la colocación de elementos utilitarios no habitables (tales como antenas, chimeneas y casetones de ascensor) debiendo estar su diseño justificado y estudiado en función de la composición general del edificio. Los casetones de escaleras y ascensores, si bien pueden rebasar, en general, de la envolvente del gálibo general, constituirán cuerpos de edificación normales con análoga inclinación y tratamiento que el resto de la cubierta, componiéndose adecuadamente, en todo caso, respecto de los restantes volúmenes de fachadas y cubiertas.

4. Se define como gálibo autorizado el volumen encerrado por planos inclinados apoyados en los realces sobre línea de cornisa (artículo 2.80 de esta Ordenanza) en los bordes de remate inferior de vertiente, y con inclinación no superior a la establecida en el punto 1. El gálibo autorizado así definido, es la envolvente general exterior de la edificación y de la cubierta.

5. En los casos en que se pueden realizar, en el espacio bajo cubierta, los usos habitables o utilitarios señalados en el precedente punto 2, su disposición nunca será de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios. Pueden admitirse espacios de terraza horizontal como interrupciones del plano general de la cubierta, siempre que su antepecho se retire al menos un metro de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, y que su desarrollo frontal no sea superior al 35% del de la fachada. La zona entre antepecho y alero deberá tratarse como el resto de la cubierta.

6. Las buhardillas son castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En las tipologías urbanas de edificación, el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar unas dimensiones máximas de 1,50 m. de ancho y 1,50 de alto, tomándose la altura desde la intersección con el faldón corrido normal de la cubierta, no pudiendo disponerse más de una por cada 6 m. de desarrollo de fachada; las cubiertas del castillete adoptarán las mismas pendientes que los faldones normales de cubierta. El plano frontal de la buhardilla no podrá adelantarse más allá de la proyección vertical de la fachada en plantas inferiores, y su eje vertical deberá coincidir con uno de los de las ventanas en la plantas inferiores, debiendo emplearse un tratamiento intencionadamente ligero en grosores de cubierta y muros. En las tipologías rurales de edificación, aún cuando se sitúen en suelo urbano, se aplicarán los modelos y dimensiones de buhardillas característicos de la edificación tradicional conforme al Título IV.

7. Son lucernarios los huecos de iluminación y ventilación que se sitúan dentro del plano del faldón de la cubierta. Este tipo de iluminación cenital puede utilizarse sin limitación de número o dimensiones, pero siempre que guarde correspondencia con la composición de los huecos de fachada en plantas inferiores.

8. Se admite que las cubiertas se sitúen sobre un murete perimetral, realizado hasta un máximo de 75 centímetros sobre el forjado de techo de la última planta horizontal, o sobre su teórica posición si tal forjado no existe, y el espacio bajo cubierta se incorpora al espacio de los locales de la planta inferior. Esta última solución es admisible, sin que opere para este caso la limitación de altura máxima de las plantas normales, al no incurrirse en el supuesto del artículo anterior en su punto 3.

2.70. *Disposición de la planta baja.*

1. La disposición de la planta baja (que es la que determina la de todo el edificio) en relación con la rasante, deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 2.68, punto 4, de esta Ordenanza, entendiéndose por altura libre exterior en la planta baja la distancia entre rasante y forjado de suelo de la planta primera, por su cara inferior; y debiendo situarse dicha medida entre los límites máximo y mínimo que se han fijado, en cualquier punto del contorno de la edificación.

2. Respecto de la organización interna de niveles, dentro de la planta baja, se establece lo siguiente: la altura libre interior desde el suelo principal de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior de la decoración de techo terminada (incluyendo aislamientos, en su caso) no será inferior a 2,75 metros, no fijándose, en cambio, altura máxima, que puede llegar, incluso, a ser mayor que la altura exterior, si el suelo de planta baja se realiza por debajo de la rasante exterior; o si el techo se eleva más allá de la altura máxima fijada en el antes citado artículo 2.68, punto 4, bajo las condiciones previstas en el punto 3 de ese mismo artículo. La decoración o instalaciones podrán bajar parcialmente hasta alturas de 2,30 metros libres, siempre que su proporción no rebase el 25% de la planta.

3. Cuando, debido a la inclinación de la rasante, en contacto con el perímetro continuo de la edificación, la altura libre de planta baja no pudiera mantenerse con un sólo nivel horizontal en la planta primera, ésta última se dividirá en tantas zonas horizontales independientes como sea preciso, para que en cada una de ellas se cumplan separadamente las condiciones impuestas a la planta baja.

4. Si los desniveles en el perímetro de la edificación se producen en frentes separados, por estar intercaladas otras edificaciones, entre varias fachadas propias, cada frente deberá guardar sus propias condiciones de altura libre exterior de planta baja; manteniéndose las referencias de rasante en el interior de la edificación dentro de la influencia de cada uno de sus frentes hasta la línea o líneas de equidistancia con las demás fachadas o perímetros exteriores.

5. En edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas, se considerará como planta baja la que mejor se asimile a las condiciones hasta aquí establecidas; no siendo, de todos modos, consideradas fuera de ordenación las situaciones que no se ajusten exactamente a éstas. Cuando las condiciones de pendiente o desnivel entre distintos frentes de la edificación dan lugar a distinta consideración para varias zonas de la misma planta, se aplicará el criterio establecido en el punto 4 de este artículo.

2.71. Sótanos.

1. Se consideran sótanos las plantas situadas por debajo de la baja y bajo las rasantes en el perímetro de la edificación, o sobresaliendo de ellas en menor cuantía de la que se exige para los semisótanos.

2. Los usos en sótano serán los mismos y con las mismas condiciones que se han fijado en el artículo anterior para los semisótanos; pero para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, además de mantener una altura libre interior no inferior a 2,75 metros, deberá carecer de techo y, por tanto, conectarse directamente en vertical con la planta baja, en al menos el 50% de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán contabilizarse las escaleras de unión entre los dos niveles.

3. No se limita el posible número de sótanos, pero sí la posibilidad de utilizaciones relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano o semisótano existente, (primera planta debajo de la baja).

4. Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótano tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones. (Y por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).

2.72. Ocupación del terreno por sótanos y semisótanos.

1. Las condiciones expresadas para semisótanos sólo son válidas en las zonas bajo locales de planta baja. Fuera de la proyección de éstos, ningún punto de la construcción de sótano puede rebasar del nivel de rasante.

2. En todos los casos y zonas en que la edificación en planta baja no debe ocupar la totalidad de la parcela, sólo podrá utilizarse en sótano la mayor de las dos superficies siguientes:

- 70% de la superficie de parcela neta.
- Proyección en vertical de la edificación sobre rasante.

Excepcionalmente, en las manzanas, que se califican como de edificación Cerrada Perimetral, la ocupación por sótano puede ser total, con independencia de la posición de la planta baja.

Disposición

2.73. Rasantes.

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

2.74. Movimientos de tierras al interior de las parcelas.

1. Se admite la posibilidad de tramitar, conjunta o separadamente con los proyectos de construcción, proyectos de movimientos de tierras para alcanzar disposiciones diferentes del nivel de los terrenos, y siempre que no vengán ya fijadas en

el Planeamiento; pasando las nivelaciones aprobadas a convertirse en referencia de las edificaciones en este caso.

2. Ningún movimiento de tierras podrá elevar los niveles anteriores de forma que se rebase de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en dos puntos del contorno de la manzana de que se trate, que, en general, estará formada por vías o espacios públicos con rasantes fijadas en el planeamiento. Cuando alguno de los lados del contorno de la manzana no sea vía pública, sino suelo rústico (es decir, límite del Núcleo de Población) la referencia para ese contorno será el terreno natural en el límite de la parcela de que se trate.

3. Sólo se admitirán niveles por encima de la superficie formada por las rectas así apoyadas cuando esa sea la disposición natural del terreno, y no la creada por movimientos de tierras artificiales. Y siempre que el planeamiento no haya fijado la necesidad de desmontar esos terrenos sobresalientes.

4. Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas; los taludes de transición entre el nivel de terreno en ellas y en la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 300, excepto que se actúe de común acuerdo. Y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

2.75. Patio inglés.

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

2. Exista o no patio inglés, las referencias de rasante se seguirán haciendo a la superficie teórica de prolongación de la que presente el terreno fuera del foso.

2.76. Rampas de acceso a garajes.

1. Los accesos en rampa a garajes en sótano, en el caso de que se realicen al aire libre, no se considerarán como modificación de la rasante, cuya referencia seguirá siendo la general, entendiéndose el acceso en rampa como un foso. Las rampas de acceso a garaje de las condiciones descritas tendrán como ancho máximo el necesario para la circulación de los vehículos (3 m. para garajes individuales, 3,5 para los de menos de 10 plazas, y 4,5 para los de más; para más de 100 plazas, con acceso único, 5 metros) y sus laterales serán realizados por medio de muro de contención o talud con las mismas características que se establecen para esos elementos en el patio inglés.

2. En las rampas de acceso a garaje del artículo anterior, no se permitirá el aparcamiento. Si se desea establecer superficies para aparcamiento en conexión con rampas de acceso a sótano, y por debajo de la rasante del terreno, tales superficies serán precisamente las determinantes del nivel de rasante del edificio, siempre que estén en contacto con sus fachadas o, en todo caso, interfieran con el trazado teórico de un patio inglés de dimensiones máximas.

2.77. Alineaciones.

1. Se considera como alineación la línea límite entre cualquier tipo de terrenos y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean. Este concepto, por lo tanto, es completamente independiente del emplazamiento de los edificios.

2. Las alineaciones exteriores de las parcelas se recogen en los planos de red viaria.

3. Se fija un galíbo numéricamente cuando se trata de ir adquiriendo gradualmente un determinado ancho entre alineaciones, pero precisamente por el sistema de ajustar, parcela por parcela, los retiros de cierres y edificaciones a una distancia fijada al eje viario actual, mitad de la señalada para el ancho de la calle. En este último caso, aplicado a vías estrechas y de marcado carácter rural actualmente, se da por buena cualquier ampliación, incluso discontinua, pero se respeta como marco el estatus actual, y su evolución no traumática. El Ayuntamiento puede adoptar, cuando lo estime conveniente, una actuación de conjunto que alcance de una sola vez el ancho deseado. Seguirán siendo vía pública las zonas que rebasen del ancho tipo, manteniéndose como ensanchamientos.

4. La anchura señalada, en todo caso, es la referencia general del ancho de la calle cuando la representación gráfica es, simplemente, el límite de parcela actual, o un trazado con ambos lados de la calle paralelos entre sí; debiendo obtenerse de los planos las inclinaciones no paralelas cuando existen tramos de ancho variable. Las inclinaciones no paralelas al eje de la calle deberán trasladarse a las actas de replanteo de las alineaciones por sus referencias a elementos fijos reconocibles,

más que por medida sobre plano. En todo caso, la medida del gálibo general puede variarse por los Servicios Técnicos Municipales en un 5% en más o en menos, para pequeñas correcciones destinadas a hacer coincidir los extremos de la alineación con los que en la práctica presenten los edificios o cierres autorizados colindantes.

2.78. Emplazamientos.

1. Se considera como emplazamiento la posición que deben adoptar los edificios dentro de los terrenos, determinada por su representación gráfica en planos o mediante la combinación de reglas escritas.

2. Si el emplazamiento se debe fijar gráficamente con anterioridad a las licencias de edificación, sea directamente por estas Normas o por medio de Estudio de Detalle, se trata de un caso de emplazamiento fijo.

3. En todos los casos restantes el emplazamiento no es obligatorio, pudiéndose tomar uno cualquiera que cumpla con las condiciones higiénicas de los locales y con las normas de retranqueo que aquí se fijan. Se denomina a esta situación como emplazamiento variable. Para estos casos de emplazamiento variable, lo determinante será con más frecuencia la regulación de luces rectas por condiciones higiénicas que las normas de retranqueo. No obstante, ambos juegos de reglas deben ser comprobados para garantizar el emplazamiento correcto.

4. Con gran frecuencia la determinación de emplazamientos se producirá de un modo mixto, es decir, siendo en parte fijo y en parte variable. En todo caso, en los proyectos de construcción o reforma se aportará obligatoriamente un plano explicativo del modo en que se ha trazado el emplazamiento.

2.79. Retranqueos.

1. Toda edificación en zonas de emplazamiento variable deberá mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos y terrazas) una distancia a todo punto de los linderos y alineación exterior al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero o alineación, en el punto de que se trate, y la cornisa del cuerpo de edificación que se esté considerando. La distancia se evaluará en proyección horizontal y nunca bajará de tres metros. Este concepto, separación entre cuerpos ciegos de edificación, y linderos o alineaciones, se denomina retranqueo en estas Normas; y no coincide con el del mismo nombre en las Normas de Diseño del Principado, que se refiere exclusivamente a patios.

2. Se entiende por altura de cornisa la medida en la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluido el aprovechamiento bajo cubierta), en su intersección con el plano de fachada. En el caso de no existir forjado horizontal como techo de la última planta normal, se tomará para medir la altura de cornisa, la intersección con la fachada del plano imaginario que ocupará un techo horizontal situado entre las posiciones máxima y mínima de altura libre interior, según el artículo 2.68 de esta Ordenanza.

3. Se entiende por cuerpo de edificación cada zona de ésta, desde planta baja a cubierta, que mantiene igual altura total. Cuando la edificación se distribuya en cuerpos de edificación de diferentes alturas, pero adosadas entre sí, se considerará que cada cuerpo es la proyección vertical de la zona con igual nivel del último forjado de techo de planta normal, y cada uno de ellos deberá guardar sus retranqueos separadamente.

4. La rasante, tanto en linderos como en alineación exterior, se medirá por el lado exterior a la parcela, es decir, en el terreno colindante en los linderos y en el pavimento de calle terminado o proyectado en la alineación exterior.

5. Las separaciones entre distintos cuerpos de la misma edificación, o entre edificaciones separadas dentro de la misma parcela, se regirán exclusivamente por criterios de luces rectas, y no por los de retranqueos.

6. En algunos casos concretos se producen excepciones al contenido del punto 1 de este artículo, en el sentido de establecerse linderos con adosamiento obligatorio, o pactos entre colindantes, según el punto 8 de este artículo; recogiendo expresamente esas circunstancias, en su caso, en la correspondiente normativa.

7. En las zonas denominadas como de emplazamiento fijo, las fachadas o muros exteriores de la edificación que tienen fijado el emplazamiento de modo obligatorio no tienen que guardar retranqueo alguno, pero sí cumplir las luces rectas que para los locales habitables se fijan más adelante.

8. Los retranqueos a linderos son renunciables si se produce acuerdo en ese sentido entre los propietarios colindantes, que deberá hacerse constar, en tal caso, por medio de documento fehaciente (escritura pública y anotación en el Registro de la Propiedad). Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de su superficie, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

2.80. Luces rectas.

1. Todos los locales habitables deberán contar con huecos de iluminación y

ventilación de la superficie y características establecidas en las Normas de Diseño, que deberán disponer de luces rectas de las características que se exponen en los siguientes puntos.

2. Se consideran como luces rectas las distancias medidas entre los huecos de fachada de un edificio, y cualquier obstáculo, edificación o lindero.

La forma de medir esas distancias será:

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

3. Las luces rectas no deben bajar de las magnitudes siguientes:

a. En relación con linderos entre propiedades y, en tipologías con emplazamiento variable, respecto de la alineación de calle, el 50% de la altura total del propio edificio en esa fachada; tomándose esa altura desde el suelo del local al que corresponde el hueco hasta la cornisa situada sobre él. En ningún caso será menor de tres metros. En las fachadas con emplazamiento fijo no se contabilizan luces rectas respecto de la alineación de la propia parcela, sino en relación con las construcciones posibles en el lado opuesto de la calle, en todo caso.

b. En relación con construcciones situadas fuera de la parcela, para el mismo tipo de local, se guardarán distancias de valor igual a la altura del obstáculo, (y no a la propia) si éste es vertical. Si el obstáculo fuera un talud, esa distancia deberá mantenerse, entre cualquier punto del obstáculo y el plano vertical del hueco de que trate. Dicha luz recta no bajará de tres metros; considerándose de igual manera las construcciones existentes (sean o no acordes con este planeamiento), y las que se encuentren en vías de ejecución o con licencia concedida. Los emplazamientos que se determinan mediante el criterio de luces rectas se ven, pues, influidos, tanto por las características de la parcela propia y sus construcciones, como por lo que se encuentre ejecutado o autorizado, o pueda realizarse en las parcelas contiguas.

c. En relación con construcciones situadas en la misma parcela, o con otras partes de la propia construcción, se guardarán las mismas distancias que en los puntos anteriores, si se trata de edificaciones reguladas por emplazamiento variable; mientras que si se trata de las tipologías de emplazamiento fijo, se tomarán las distancias que establecen las Normas de Diseño. Dicha luz recta no bajará de tres metros.

d. La efectividad de las luces rectas exige que el espacio libre de obstáculos que se garantiza mantenga también unas condiciones de anchura transversalmente, que se fijan en que tampoco existan obstáculos, ni por tanto construcciones, en sentido paralelo a la fachada, con la misma magnitud fijada para la luz recta, es decir, se debe producir un espacio libre de obstáculos de planta cuadrada.

e. Sobre los huecos sometidos a control de luces rectas no podrán existir huecos o salientes, cuya proyección vertical sobre ellos sea mayor de 1,50 metros con relación al plano del hueco.

f. Cuando la edificación se disponga en cuerpos de distinta altura, tal como éstos se definen en el artículo 2.80.3, de esta Ordenanza, cada cuerpo deberá contar con luces rectas como si estuviera exento, contándose las dimensiones de los retiros desde la planta habitable más baja hasta cornisa, dentro del plano de fachada imaginaria que limite al cuerpo considerado.

g. Las anteriores condiciones no eximen de la obligación de respetar, además, las distancias frontales y oblicuas establecidas en el Código Civil.

4. Toda construcción debe respetar no sólo sus propias luces rectas, sino también las de las edificaciones ajenas, lo que deberá demostrarse con un análisis de las condiciones de los locales en ellas.

5. Igualmente se tendrán en cuenta las servidumbres de luces y vistas, cuando las haya.

6. Las luces rectas son de aplicación a las tipologías de emplazamiento fijo en la forma que ya se ha indicado. La necesidad de guardar las luces rectas podrá dar lugar a retiros sucesivos en las plantas superiores respecto de la alineación, de modo que se produzcan las distancias requeridas.

7. Las posibles limitaciones producidas en la hipótesis de no poderse ocupar la totalidad de los emplazamientos fijos marcados en planeamiento o modificarse los emplazamientos variables determinados por estas Ordenanzas, se consideran como condicionantes inherentes a la disposición de parcelas y edificaciones, y, por tanto, pertenecientes a la esfera de las relaciones entre terceros ajenas al planeamiento. No obstante, si la corrección voluntaria de esos efectos conduce a la tra-

mitación de documentos públicos, éstos podrán conceptuarse como actuación urbanística.

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

Locales habitables

2.81. Locales habitables.

1. Se considera como locales habitables los que se destinan de forma permanente a residencia o trabajo.

2. En viviendas, los únicos locales que quedan excluidos de la consideración de habitables son los cuartos de baño y aseos, los trasteros o despensas o locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos. En cuartos de baño y aseos se admite la ventilación por tipo forzado, tipo Shunt o similar, siempre que las chimeneas rebasen de la altura de cubiertas y obstáculos en las proporciones necesarias para su correcto funcionamiento, y se instalen rejillas de ventilación en las puertas de la pieza, a fin de facilitar el tiro. En los restantes usos residenciales la clasificación se hará por analogía con lo expresado para vivienda.

3. En lugares de trabajo de los definidos en los apartados 4 y 5 del artículo 2.35 de estas Ordenanzas (y, por tanto, excluyendo los propiamente industriales), se consideran como piezas habitables todas aquéllas en las que se realiza el trabajo de modo permanente y no ocasional. Quedando, por tanto, excluidos de esa concepción los aseos, vestuarios, almacenes, etc.

4. En los usos del tipo de dotaciones colectivas (apartado 7 del artículo 2.35 de estas Ordenanzas) los locales habitables se seleccionarán utilizando criterios de analogía con los dos artículos anteriores.

5. En los restantes usos enunciados en el citado artículo 2.35 la concepción de los locales y sus correspondientes condiciones se obtendrán de la legislación general de higiene en el trabajo, y, complementariamente, de la analogía con las situaciones aquí descritas.

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

1. Las condiciones iluminación y ventilación para todas las piezas habitables, tal como quedan definidas en el anterior artículo, se toman de las Normas de Diseño.

2. Se admite la existencia de mirador o galería acristalados, tal como quedan definidos en el artículo 2.84 de esta Ordenanza, interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior; siempre que se cumplan las condiciones de segundas luces, según las Normas de Diseño.

3. En locales de reunión, sean del tipo del apartado 4 o del 7 del artículo 2.35 de estas Ordenanzas, podrá admitirse disminución de las condiciones que aquí se establecen en cuanto a huecos comunicando con espacios exteriores, siempre que su utilización lo justifique. En ese caso, deberá demostrarse expresamente, de todos modos, la renovación de aire en el local a razón de 50 m³. por persona y hora en proporción a la capacidad máxima de público admisible, y dispuesta de tal modo que no se produzcan corrientes molestas.

4. En locales comerciales y de trabajo situados en planta baja podrá admitirse la disminución de las condiciones aquí establecidas para huecos exteriores siempre que se justifique expresamente que la calidad de iluminación y ventilación es compatible con su utilización y que la renovación de aire por persona y hora no baja de 30 m³ en proporción a la ocupación de personas máxima admisible, y de forma que no se produzcan corrientes molestas y la ventilación llegue a todos los puntos del local de que se trate.

5. En los casos descritos en los dos puntos anteriores debe entenderse que la sustitución de las condiciones de iluminación y ventilación por alternativas distintas a las de huecos en fachada, implican, en la misma medida, la de las condiciones de luces rectas propias.

6. Los usos situados en sótano y planta baja, si son diferentes que los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de las plantas superiores. Más en concreto, en los edificios colectivos en los que se prevea el destino de sótanos a garaje, plantas bajas a locales comerciales, o ambos, deberán contar desde su construcción de nueva planta con ese tipo de ventilaciones, y dispuestas independientemente de las de los usos de plantas superiores, si éstos las precisan. Los conductos de la planta de uso comercial se realizarán aunque se desconozca el tipo de comercio que va a realizarse, o aunque éste se conozca y no lo precise; pues en sucesivos cambios de uso esa instalación puede mostrarse precisa e imposible de realizar a posteriori.

7. Si los huecos de iluminación son lucernarios, es decir, se sitúan en posición cenital, la contabilización de su superficie será mayor a su dimensión real, por obtenerse un mejor rendimiento luminoso de su posición más favorable respecto al firmamento; en la siguiente proporción:

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

siendo S la superficie equivalente del hueco positivamente inclinado hacia el firmamento, S₀ la superficie real del hueco y α el ángulo que forman la normal al hueco y el plano horizontal.

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

a = 0	1
a = 30	2
a = 45	2,41
a = 60	2,73
a = 90	3

Aspectos accesorios

2.83. Vuelos en fachadas.

1. En todas las tipologías en que la disposición de la edificación se regula por emplazamiento variable, la posibilidad de establecer vuelos, sean cerrados o abiertos, es totalmente libre, tanto en su dimensión de voladizo como en su proporción al desarrollo de fachadas, con la única condición de guardar los correspondientes retranqueos y luces rectas en todos sus aspectos.

2. Se conceptúan como vuelos cerrados las partes sobresalientes de la línea general de fachada, que pertenecen interiormente al programa de habitaciones o locales normales, y que presenten todos sus frentes cerrados con fábrica o acristalamiento.

3. Se consideran con vuelos abiertos las partes sobresalientes de la línea general de fachada que carecen de cierre en alguno de sus frentes y que, por lo tanto, no pertenecen al programa de habitaciones o locales normales. Se diferencian dentro de este tipo de vuelos las terrazas, los balcones y los corredores.

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

5. Balcones son vuelos a fachada, abiertos en todo su contorno, e íntegramente sobresalientes del plano general de fachada, que constituye su paramento posterior y único. Su saliente máximo se regula del mismo modo que los restantes vuelos, pero sin rebasar de 40 centímetros. El cierre perimetral de protección debe ser de barandilla.

6. Son corredores los vuelos abiertos a fachada que cumplan con las siguientes condiciones.

- No superar en su dimensión perpendicular a fachada, de 1,20 metros.
- Disponer del frente paralelo a fachada abierto en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas. La protección perimetral puede ser antepecho de fábrica o barandilla.

7. El resultado teórico de cerrar con un acristalamiento las zonas abiertas de balcones y corredores, da lugar respectivamente, a los miradores y las galerías. A efectos de esta Ordenanza, ambos tipos de vuelo acristalado se consideran equivalentes a los vuelos abiertos correspondientes citados, siempre que cumplan con las condiciones dimensionales ya descritas para aquéllos, y no incorporen partes de cerramiento de fábrica diferentes de los allí señalados. Miradores y galerías deben estar separados de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente; que no se utilice para finalidad alguna distinta de la estancia, y que, por tanto no podrá computarse a efectos de cumplimiento de superficies mínimas de las diferentes plazas exigidas en los programas de viviendas, ni siquiera en relación con la sala de estar.

8. Los vuelos acristalados así constituidos no suponen creación de segundas luces a los efectos de los reglamentos higiénicos que contemplan ese tipo de situación; ya que, al carecer de función propia y tener una profundidad limitada producen el efecto de un doble acristalamiento pero no la disminución de condiciones higiénicas de iluminación y ventilación, en comparación con su homólogo vuelo abierto. El posible acristalamiento a posteriori de balcones y corredores se aborda en la Ordenanza relativa a obras de reforma.

9. Los espacios definidos en estas Ordenanzas como terrazas no pueden ser objeto de cierre acristalado, sin crear o segundas luces, o incremento de aprovechamiento. Si no dieran lugar a segundas luces, por contar con otros huecos los locales habitables que comuniquen con las terrazas, y el incremento de aprove-

chamiento fuera admisible por no estar agotado el correspondiente a la parcela, el cierre acristalado sería admisible, dando lugar a un vuelo cerrado.

10. Los aleros de las cubiertas no se computarán a ningún efecto si su vuelo es igual o inferior a 50 cm. Si rebasan de esta magnitud, pasarán a ser considerados como vuelos, tanto a los efectos de sus dimensiones, de acuerdo con el artículo siguiente, como a los de computar retranqueos y luces rectas (interviniendo en éstas últimas como parte de la construcción opuesta al hueco que se comprueba).

2.84. Disposiciones de los vuelos.

1. En las tipologías en que la disposición de las edificaciones se regula por un emplazamiento fijo la posibilidad de establecer vuelos en relación con las líneas de fachada se fija del modo siguiente:

- Sobre las alineaciones de las fachadas exteriores, se permitirán vuelos no superiores al 5 por 100 del ancho de la calle; en fachadas a patio de manzana, los vuelos no serán superiores al 5 por 100 del ancho libre de patio, medido normalmente al edificio.
- En ninguno de los dos casos podrán suponer reducción de luces rectas ajenas y no rebasarán de 1,20 metros de dimensión total.

2. Se establece, en tipología con emplazamiento fijo, el máximo desarrollo longitudinal para el total de los tres tipos de vuelo diferentes de los aleros, es decir, vuelos cerrados, abiertos y acristalados, en el 50% de la longitud de fachada en planta baja. Esta proporción se respetará separadamente para las fachadas a calle y las de patio de manzana; pero dentro de cada uno de los dos casos la proporción se sacará para el conjunto de fachadas que haya y no una por una. También se admite trasladar parte de la longitud autorizada de unas plantas a otras, aunque manteniendo la contabilidad separada entre fachada exterior y patio de manzana.

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

2.85. Aspecto exterior de las construcciones.

1. Conforme al artículo 73 de la Ley del Suelo, las edificaciones deben adaptarse al ambiente en que están situadas. Como consecuencia de ello:

- La apariencia exterior de los edificios, en cuanto a su estética y acoplamiento al ambiente urbano de la zona, es tema en el que el Ayuntamiento tiene la capacidad de decidir, obligando, si lo considera oportuno, a modificar la estética planteada en los proyectos de obras o en los edificios existentes. En este último caso sólo habrá razón para ello cuando la contradicción con el resto de la edificación sea extremada y no ofrezca, además, valores estéticos interesantes.
- Todos los muros exteriores de un mismo edificio deben tener idéntico tratamiento, independientemente de que se trate de fachadas exteriores o de patio de manzana, o de que se sitúen en linderos de las parcelas, sobresaliendo sobre el edificio colindante por tener mayor altura, o entre cuerpos de diferente altura en el mismo edificio. Tan sólo en el caso de que el muro sobre lindero (conocido comúnmente, aunque sin rigor, como medianería) se sitúe al exterior de modo simplemente temporal, por carecer de construcciones la parcela colindante, podrá hacerse un tratamiento de diferente calidad en la zona que va a resultar recubierta por la edificación ajena, si bien en ese caso deberá realizarse pintura de igual coloración que en el resto de fachadas o muros exteriores, reduciendo de este modo la diferencia de aspecto.
- En instalaciones comerciales se mantendrá siempre como criterio de la decoración exterior que se realice, el supeditarla y hacerla acorde con el aspecto general del resto de la fachada. Al crearse los locales, sea por tratarse de una obra de nueva planta, o por cambio destino o uso, y en tanto no se ocupan o se realice su instalación, el constructor o propietario queda obligado a decorar los cerramientos exteriores tal como se establece en el artículo 2.97.2 de esta Ordenanza.
- Las construcciones auxiliares, en las tipologías de edificación en que se admiten, podrán realizarse con materiales estantes o desmontables, pero, en todo caso, deberán recibir un acabado y tratamiento en su aspecto exterior en consonancia con su situación en zona urbana, y, por lo tanto, limpio, decoroso y estético.

2. Todo propietario de inmuebles en zona urbana está obligado a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornado público. El Ayuntamiento ordenará que se ejecuten las obras necesarias en ese sentido, si por los propietarios se descuidara esta obligación (artículo 181 de la Ley del Suelo).

2.86. Salientes en planta baja.

1. La decoración de plantas bajas se mantendrá dentro del plano general de la fachada, sin saliente alguno por escaparates o resaltos. Respecto de elementos de publicidad o identificación, las condiciones se señalan en su correspondiente normativa.

2. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, farolas y señalización urbana. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

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

2.87. Rótulos de identificación comercial.

1. Se definen como muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. Su saliente máximo será de 15 cm. sobre el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) No se permiten rótulos en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
- b) En planta baja podrán únicamente ocupar una franja de altura inferior a 0,60 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Las muestras pueden situarse igualmente dentro de los escaparates, o de los huecos de fachada sin rebasar en este caso los límites laterales de los mismos.
- c) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse rotulaciones afectando a varias plantas, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, no pudiendo situarse en cambio, en coronación del edificio o sobre la cubierta.
- d) En los edificios colectivos tan sólo se admiten rotulaciones comerciales en forma de muestra en los antepechos de los huecos, con altura no mayor de 30 cm. y ancho no superior al de cada hueco individualmente. Sobre barandillas las muestras sólo podrán formarse por letras sueltas y dentro de un espacio análogo al señalado en general.
- e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo, o a los que puede producir molestias en su entorno próximo, evaluándose su opinión expresamente para autorizar o denegar lo solicitado. Se consideran como motivo de fundada oposición el que las iluminaciones utilizadas produzcan deslumbramiento o daño a la vista (por presentar filamentos de incandescencia directamente, o con insuficiente protección en la dirección de la visión), o que supongan un cambio de la coloración luminosa habitual dentro de los locales ajenos de que se trate.
- f) En las medianerías que queden al descubierto definitivamente se prohíbe toda clase de muestras o anuncios; pudiendo autorizarse, en cambio, si la medianería está expuesta sólo temporalmente, y ha de ser cubierta por otras construcciones con posterioridad.

2. Se definen como banderines las rotulaciones de identificación comercial situadas perpendicularmente a fachada, admitiéndose tan sólo en planta baja. Sus dimensiones máximas serán 1 x 0,50 metros, pudiendo disponerse su dimensión dominante en vertical o en horizontal, y estando su borde más próximo a fachada separado de ésta no más de 30 centímetros. Los banderines luminosos, cumplirán las mismas condiciones, respecto de su autorización, que las muestras luminosas.

3. En las edificaciones de zonas industriales o comerciales, tal como éstas se tipifican en las presentes Ordenanzas, la rotulación de identificación comercial puede adoptar libremente mayores proporciones, siempre que su composición estética en relación con la del edificio sea correcta, y sin rebasar, en cambio, de las dimensiones fijadas en cuanto a salientes.

2.88. Carteleras publicitarias.

1. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto; y cualquiera que sea su dimensión, se admiten tan sólo sobre los vallados de solares o de obras en construcción, sobre medianerías temporales, o bien en lugares de la vía pública señalados individualmente por el Ayuntamiento. No se admiten, por lo tanto, sobre fachadas de los edificios, sea cual sea su estado de

conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma y tan sólo mientras éstas se realizan. No se admiten en ningún caso sobre los cerramientos exteriores de terrenos edificados, aunque éstos estén retirados de las alineaciones exteriores.

2. En zonas industriales o comerciales, pueden ser autorizadas carteleras publicitarias en condiciones distintas de las indicadas en el punto anterior, pero no con indiferencia de sus condiciones estéticas, sino precisamente mediante un estudio intencionado que garantice su correcta colocación o situación, en todo caso.

2.89. Portales.

1. El portal es el local de acceso común en edificios colectivos de varias plantas y enlaza con el exterior el núcleo de comunicaciones verticales. Sus dimensiones, funcionalidad y dotaciones comunitarias deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

3. En todos los casos en que la finca cuente con superficies exteriores libres de edificación, sean de patio de manzana, jardín o espacio circundante en edificación abierta, el portal debe obligatoriamente dar acceso a ese espacio además de a la vía pública. Igualmente será el lugar normal de conexión a garajes e instalaciones comunes en su caso.

4. En los portales se dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

5. Sobre el portal debe estar señalizado el número que le corresponda en la calle en que se sitúa.

2.90. Escaleras y ascensores.

1. Las características de escaleras y ascensores en edificios colectivos deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Diseño.

2. Será obligatoria la instalación de, al menos, un ascensor, en las condiciones fijadas en las Normas de Diseño. Deberán disponerse varios ascensores si se trata de dar servicio a más de 20 viviendas o 2.000 m² de construcción, situados a partir de la planta primera, correspondiendo uno por cada conjunto servido igual al citado, o fracción incompleta última.

Varios

2.91. Instalaciones y acondicionamiento general.

1. Todas las instalaciones y conducciones en los edificios se atenderán a sus reglamentaciones respectivas.

2. Las condiciones relativas a calefacción y aislamiento, acústicos y de protección contra incendios, se atenderán a las Normas Básicas de la Edificación.

3. En locales habitables por debajo de la superficie del terreno o en contacto con él, deberán impermeabilizarse las caras exteriores de los muros; y en cuanto a las soleras, garantizarse su estanqueidad, sea por medio de cámara de aire, impermeabilización o drenajes.

4. Las dotaciones de plazas de estacionamiento al interior de las parcelas se atenderán a lo establecido en la Ordenanza III, de Condiciones Generales de Uso.

2.92. Protección de arbolado en zonas destinadas a espacios libres.

1. El arbolado existente en todas las parcelas de suelo urbano en las que, conforme al planeamiento, debe producirse algún tipo de espacio libre de edificaciones, sea de utilización privada o pública, no podrá ser talado sin licencia municipal. El Ayuntamiento estudiará en todo caso la conveniencia o no de autorizar esas talas en función de los fines perseguidos por la ordenación.

2. En los proyectos de construcción de nueva planta o de reforma situados sobre parcelas en las que el planeamiento permita su parcial edificación, se recogerá esquemáticamente el arbolado existente en la parcela, con el fin de que el Ayuntamiento pueda formar un criterio sobre la oportunidad de su corte, mantenimiento o traslado. En casos concretos de árboles de buena calidad y desarrollo, su mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aun cuando ello exija modificar emplazamientos procedentes de trazados conforme a Ordenanzas; si bien, las modificaciones que para ello se realicen no darán lugar a reducción de aprovechamiento; o, si necesariamente debieran producir reducción, ello daría lugar a la correspondiente indemnización.

3. Lo establecido en este artículo se fundamenta en el artículo 178 de la Ley del Suelo, que atribuye a los Planes, de la competencia para fijar que actos deben sujetarse a licencia municipal, además de la que allí se recogen expresamente. Se establece para la posible infracción de lo anterior la tipificación de sanción del artículo 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sección III. Obras de nueva planta.

2.93. Definición y alcance.

1. Se considera como obra de nueva planta la ejecución de construcciones de carácter permanente sobre terrenos libres de edificación.

2. Cuando en la misma parcela existan edificaciones anteriores, la regulación de las nuevas construcciones se hará atendiendo a lo previsto para los casos de reforma y ampliación, ya que, aun cuando la nueva construcción se ejecute separada de las anteriormente existentes, la relación con éstas últimas será siempre un factor a tener en cuenta, y que modifica la aplicación de las Ordenanzas.

2.94. Aplicación de las diversas regulaciones.

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

2. En cambio, el contenido de la sección IV de esta Ordenanza se refiere en todo caso a situaciones diferentes de la de nueva planta.

2.95. Alturas.

1. Las alturas máximas a utilizar en nueva planta se determinan de forma general para cada tipología de edificación en su conjunto. Solo cuando se produce alguna excepción puntual (por razón de actuaciones anteriores no concluidas) se indica expresamente la altura para ese caso en los planos de gestión. La medida de la altura es, en general, el número de plantas, y la forma de aplicarse y sus excepciones han quedado fijadas en el capítulo anterior.

2. Se considerará como altura mínima obligatoria la de una planta menos de la máxima; excepto en los casos en que el valor máximo fijado no puede ser alcanzado al aplicar luces rectas y retranqueos, en cuyo caso se alcanzará, no obstante, el mayor valor posible de acuerdo con esas regulaciones. Sin embargo, podrá hacerse renuncia expresa a alcanzar la altura máxima, si ello no supone mayor extensión en las demás dimensiones de la que se alcanzaría utilizándola plenamente. En todo caso, esa renuncia sólo será aceptada por el Ayuntamiento si con sus resultados no se da lugar a una composición disonante o antiestética. En cambio, si la reducción de altura está motivada por razones objetivas de luces rectas o retranqueos, o por razón de otras servidumbres civiles, si es admisible que se aumenten las restantes dimensiones, dentro de sus propias regulaciones, hasta alcanzar, si ello es posible, los aprovechamientos fijados en esta Norma.

3. En todo caso, el incumplimiento de la altura mínima por cualquiera de las razones apuntadas, en las obras de nueva planta, no dará lugar por sí misma a que la edificación se considere insuficiente, dado que, conforme a lo establecido en el capítulo anterior, el concepto de edificación insuficiente se vincula tan sólo al de aprovechamiento, y no a los de altura o forma.

2.96. Decoración de muros al descubierto.

1. En general, la obligación de decorar los muros de edificación que quedan al descubierto, regulada en el artículo 2.86 de esta Ordenanza, recae sobre el propietario de la edificación a la que el muro pertenece. Sin embargo, si la realización de una obra de nueva planta lleva consigo el dejar al descubierto medianerías ajenas que antes no lo estuvieran, será el que edifica el obligado a decorarlas, dejando completamente resuelto el aspecto estético motivado por la nueva construcción.

2. Los cierres de los locales comerciales, mientras no sean ocupados y decorados, deberán terminarse con material de tabiquería, y quedar revocados y pintados en color análogo al del resto de la fachada y en general, guardando el ornato propio de las vías públicas urbanas. Puede admitirse, como solución alternativa, el utilizar esas superficies para realizar figuraciones decorativas o artísticas de tipo transitorio o perecedero, mientras los locales no sean objeto de otra utilización.

2.97. Primera ocupación.

1. La primera ocupación de los edificios, es decir, la comprobación de su ajuste a la licencia de obras, y la consiguiente autorización para que la edificación se utilice, si la comprobación es positiva, debe incluir obligatoriamente el testimonio de que el terreno es solar de modo efectivo en ese momento, según las condiciones que se fijan en la Ordenanza de Régimen del Suelo; lo que supone o bien que se encuentre la urbanización enteramente terminada, y liquidados todos los conceptos que a la parcela correspondan por cesiones de terreno, destrucción de inmuebles o bienes, etc. (en resumen, los originados en los procedimientos de reparto de cargas); o, en otro caso, que por el titular de la licencia de obra se liquide el importe total de las obras o compromisos pendientes. Solamente en la hipó-

tesis de que éstos no se encontraran enteramente determinados se admitirá la aportación de aval suficiente que cubra el margen de indeterminación que pudiera existir, haciéndose, de todos modos, efectiva toda la parte segura de la valoración.

Sección IV. Obras de reforma

Contenido General

2.98. Definición y relación con las restantes regulaciones.

1. Se consideran obras de reforma todas las que se ejecuten sobre edificios ya existentes, o en parcelas que estén ya parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano (siempre que las nuevas construcciones no formen parte de un mismo proyecto o anteproyecto general que las englobe a todas).

2. Para todas las obras así definidas el marco normativo es exclusivamente esta Ordenanza. Es decir, las de composición contenidas en la Sección II de esta Ordenanza, las de tipología y las de uso no tienen aplicación directa sobre las obras de reforma; su aplicación, de tipo indirecto, se canaliza siempre a través de las referencias y acotaciones de esta Ordenanza, y sólo en la medida y forma en que esta Ordenanza las utiliza.

2.99. Modalidades.

1. Se establecen las siguientes modalidades, dentro de las obras de reforma:

1. Mantenimiento y conservación.
2. Modificación.
3. Reestructuración.
4. Ampliación.
5. Añadido.

2. Se definen como obras de mantenimiento y conservación las que afectan a los siguientes elementos:

1. Consolidación y refuerzo de elementos fijos y estructurales hasta un 20% de su cuantía total.
2. Reparación de remates y acabado en las proporciones siguientes:
 - Pinturas de exteriores e interiores.
 - Solados, (reparación o sustitución).
 - Revocos, enfoscados y estucados.
 - Reparación de cornisas y aleros.
 - Reparación de canalones y bajantes.
 - Reparación de cubiertas sin cambio de su disposición.
3. Instalaciones generales. Reparaciones o sustituciones.
4. Modificación del espacio interior, afectando no más del 20% de la superficie total.

3. Se definen como obras de modificación las que afectan a los elementos siguientes:

1. Modificación de elementos fijos o estructurales en más del 20% y menos del 50%.
2. Modificación del espacio interior. Con afectación de superficie entre el 20% y el 50% de la totalidad del edificio.

4. Se definen como obras de reestructuración las que afectan a los siguientes elementos:

1. Modificación de elementos fijos o estructurales en más del 50% y menos del 80%.
2. Modificaciones del espacio interno, afectando a más del 50% y menos del 80% de la superficie del edificio.

5. Se definen como obras de ampliación las conducentes a aumentar, hasta un máximo de un 50% más, el volumen construido, rebasando la envolvente exterior de la edificación existente. Si las obras producen aumento de utilización pero sin rebasar de la disposición anterior de muros y cubierta, se conceptúan en alguno de los tres casos anteriores.

6. Se definen como obras de añadido las que tienen por objeto aumentar el volumen construido de una edificación en más de un 50% del que presentaba anteriormente; o bien las que consisten en realizar un cuerpo enteramente nuevo de edificación, dentro de la misma parcela ya edificada, pero separado de las edificaciones anteriores. No es relevante a los efectos de tipificación en este caso de edificación nueva aislada, cual pueda ser el porcentaje de su volumen construido en relación con el anteriormente existente en la parcela.

7. Se entiende por elementos fijos o estructurales los enumerados en el artículo 1.48 del Título I, si bien a los efectos de que aquí se trata, no son de utilización los módulos de cuantificación relativa que allí se señalan.

8. Se entiende por modificación del espacio interior el cambio de configuración de cada uno de los locales en que se encuentre distribuido, sea en sus suelos, paredes o techos; y, en el caso de los núcleos de comunicación verticales, también de los tiros de escalera y de los elementos de partición. La sustitución, supresión o colocación de falsos techos no se contabiliza; y tampoco la sustitución de elementos para reponerlos en su misma situación anterior (aunque, si fueran estructurales, contabilizarán en ese aspecto).

9. La contabilización del alcance de las reformas se hace del modo siguiente:

- Para elementos estructurales, para cada tipo individual de elementos, medidos en unidades lineales o superficiales, según su propia configuración, y debiendo cumplir con el margen permitido cada uno de ellos separadamente. Como excepción, en las reestructuraciones la medición podrá hacerse alternativamente en la forma descrita en el artículo ya citado 1.48.4.b) y para todo el conjunto de elementos estructurales, (sustituyendo el criterio de que precisen reconstrucción por el de que se desee modificarlos). Por el sistema de porcentaje medio ponderado, la intervención no deberá representar más del 50% de la cuantificación relativa total, pero los porcentajes de modificación de cada tipo de elemento individualmente podrán rebasar del 80%, excepto, naturalmente suponen la caracterización del edificio, y por los que se encuentra catalogado, que no pueden ser modificados en absoluto.

- Para la configuración del espacio interior, por el número de locales que se afecten por cambios, y contabilizado cada uno en la proporción que guarda su superficie con la total de la ocupada por el uso o titular de que trate.

- Si las modificaciones estructurales suponen también cambio del espacio interior, se contabilizarán en ambos aspectos.

- La referencia de todos los cómputos será el conjunto del uso o titular al que afecta la obra, en los términos en que a ellos se refiere el artículo siguiente.

2.100. Forma de la intervención.

1. Por el modo de acometerse las obras de reforma, se diferencian, a su vez, dos diferentes modalidades:

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

2.101. Derribos.

1. Se conceptúan como obras de derribo las que suponen la desaparición de la edificación; y como derribo incompleto o vaciado las que respetan algún elemento de la edificación, pero en cuantía no superior al 20% de sus elementos fijos o estructurales, o de los que suponen la conformación de su espacio interior (tabiquería, forjados y comunicaciones verticales).

2. En las fincas edificables en las que se produce un derribo total, la alternativa de posterior edificación entra en los supuestos de nueva planta. En cambio, la hipótesis de derribo incompleto conduce a una situación límite entre la nueva planta y la reforma, que, no obstante, se desarrolla en este capítulo, aunque como caso aparte, y fuera de las modalidades de la reforma.

2.102. Modificaciones fuera de ordenación.

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

2.103. Aprovechamientos.

1. Los aprovechamientos máximos que pueden alcanzarse en las parcelas ahora edificadas, a través de obras de reforma que supongan ampliación o añadido, son los establecidos en la Sección II de esta Ordenanza con carácter general para todo tipo de obras. Por tanto, las edificaciones que presenten menor aprove-

chamiento que el asignado por el planeamiento, pueden ser objeto de obras de reforma hasta alcanzar el máximo, si bien ajustándose a las restantes condiciones de composición que a continuación se fijan.

2. Cuando en la edificación existente haya mayor aprovechamiento que el asignado a la parcela por el planeamiento, el actual se mantendrá como aprovechamiento consolidado, pudiendo efectuarse obras de mantenimiento y conservación, de modificación y de reestructuración; y no pudiendo, en cambio, realizarse ampliación o añadido. En caso de derribo total o incompleto de las actuales edificaciones el aprovechamiento máximo autorizable pasaría a ser el previsto por el planeamiento como máximo para nueva planta, o para ampliaciones o añadidos. Por tanto, si se trata de un derribo incompleto sobre una edificación con mayor aprovechamiento que el establecido por el planeamiento, deberá producirse una reducción del aprovechamiento hasta ajustarse al asignado.

3. La medición de los aprovechamientos en edificaciones existentes se hará en la forma general establecida en la Sección II de esta Ordenanza, es decir, por superficies construidas y con las peculiaridades y excepciones que allí se fijan.

4. Aunque el aprovechamiento existente en las edificaciones actuales sea inferior al mínimo, no es obligatorio alcanzarlo. Sin embargo, si fuera inferior al 50% del mínimo, sí sería obligatorio realizar ampliación o añadido hasta alcanzar el mínimo, al menos; salvo que se produzca renuncia expresa en los términos previstos en las Condiciones Comunes de esta Ordenanza, o que existan limitaciones de tipo objetivo (civiles o de Ordenanza) que lo impidan.

2.104. Alturas.

1. Las alturas máximas a alcanzar por medio de ampliaciones o añadidos son las fijadas para cada parcela por el planeamiento. Para las reformas, sin embargo, las alturas mínimas no tienen el carácter de obligatorias, salvo en el caso de que el aprovechamiento sea inferior al 50% del mínimo, y siendo la ampliación o añadido obligatorios, sea posible alcanzar la altura mínima cumpliendo las restantes condiciones objetivas. Los aumentos obligatorios de aprovechamiento, deberán tender, en primer lugar, a alcanzar la altura máxima, y sólo si esto no es posible respecto de las restantes condiciones de la Ordenanza, se recurrirá a efectuar los aumentos sobre las restantes dimensiones posibles.

2. En el cómputo de alturas se utilizará, subsidiariamente, el criterio de máxima altura en metros, según se establece en las Condiciones Comunes, de modo que, si las alturas libres de cada planta rebasan de las allí previstas, se alcance un menor número de plantas, de modo que no se rebase la altura total que se produciría en las condiciones teóricas máximas autorizadas.

3. Aunque la altura total actual rebase, sea en metros o en número de plantas, de la prevista por el planeamiento, no se considera el edificio fuera de ordenación, y su altura actual se admite como consolidada pudiendo utilizarse sin limitaciones. Sin embargo, en las hipótesis de derribo total o incompleto, la altura deberá ajustarse a la establecida por el planeamiento.

4. Tampoco la diferencia en alturas libres de plantas entre la edificación existente y lo establecido en las Condiciones Comunes, supone limitación en su utilización, excepto en el caso de planta baja que se desarrolla particularmente más adelante. Las ampliaciones y añadidos deberán realizarse con alturas libres iguales o mayores de la mínima de Condiciones Comunes; y si superan de la máxima, darán lugar a reducción del número total de plantas. Los restantes tipos de reforma, si modifican las alturas libres interiores, deberán hacerlo en el sentido de aproximarlas o rebasar el límite mínimo, si fueran anteriormente inferiores; si rebasaran de la máxima anteriormente o debido a la reforma, esto se computará dentro de la altura total en la forma establecida de modo general.

2.105. Cubiertas.

1. La reforma de las cubiertas y de los espacios entre ellas y el techo de la última planta normal se regirán por las Condiciones Comunes, con las siguientes particularidades:

- Se admite realizar cubierta inclinada de las características fijadas en las Condiciones Comunes, si la anterior no lo fuera. Este tipo de obra se sujetará a especiales condiciones de composición externa, pudiendo llegar a prohibirse en edificios en cuya composición general la forma de cubierta plana es elemento esencial, lo que deberá ser estudiado en cada caso concreto por los servicios de Arquitectura Municipales.
- En los espacios bajo cubierta creados por medio de obras de ampliación o añadido, o en los existentes que se encuentren sin uso concreto, las posibles utilidades deberán ser de los tipos fijados en las Condiciones Comunes, para las diferentes hipótesis de tipo de edificio o altura total. En cambio, los usos existentes que difieran de los allí establecidos, podrán seguir manteniéndose sin limitación especial.
- La formación de cubierta inclinada es obligatoria en obras de reforma que supongan elevación de plantas, con el tratamiento y excepciones estableci-

dos para la hipótesis de edificios de composición fuertemente marcada por la cubierta plana.

- Los edificios que actualmente se rematan por áticos o cubiertas inclinadas de mayor inclinación que la que ahora se permite podrán seguir indefinidamente en esa forma, o adquirir las que ahora se establecen, si así se desea. Los áticos actuales toman la consideración de cuerpos de edificación de diferente altura, tal como éstos se definen al tratar de retranqueos en las Condiciones Comunes; su adaptación al modelo de espacio bajo cubierta con terraza horizontal sólo podrá realizarse si se cumplen todas las condiciones que caracterizan a este tipo de solución, incluso las de pendiente máxima para los nuevos faldones de cubierta que se precisen.
- Se admite la construcción de buhardillas en cubiertas inclinadas que no las tenga, si están destinadas a usos habitables, o si éstos pueden ser autorizados conforme a las Condiciones Comunes. Sus dimensiones no podrán rebasar de las allí fijadas; pudiendo diferir, en cambio, su emplazamiento, para edificios anteriores a 1940 y en cuya composición se mantengan todos los huecos de fachada superpuestos sobre ejes verticales. En este caso, los ejes de las buhardillas deberán coincidir necesariamente con las de la composición de la fachada y sus dimensiones de anchura no podrán rebasar de las de los huecos de fachada en las plantas inferiores. Para edificios de fecha posterior a 1940, los ejes de las buhardillas deberán coincidir igualmente con los de alineamiento de los huecos de la fachada, pero, además, deberán guardar entre sí las distancias fijadas en las Condiciones Comunes y su anchura máxima será también la que allí se establece.
- Podrán disponerse lucernarios en todos los casos, guardando igualmente relación compositiva con la organización de las fachadas.

2.106. Planta baja, semisótanos y sótanos.

1. En las plantas inmediatas a la rasante del terreno, dentro de los edificios existentes, debe determinarse si son planta baja, semisótano o sótano (y en todo o en parte) conforme a las Condiciones Comunes de esta Ordenanza, sea por cumplir directamente con las características que allí se fijan, o por analogía, según se establece en el artículo 2.71.4, de esta Ordenanza.

2. Una vez determinado de que planta se trata, la nueva apertura de locales deberá atenderse a las dimensiones y alturas libres fijadas en las Condiciones Comunes, y a las exigidas para cada uso en sus correspondientes regulaciones. Los locales que actualmente no se ajusten a esas condiciones que cuenten con su oportuna licencia de apertura anterior continuarán en su uso conforme a la licencia, y podrán, igualmente, ser traspasados o reformados, siempre que se mantengan en el mismo uso y que las reformas no impliquen mayor desajuste a estas Ordenanzas del que ya presenten (estimado cuantitativamente). El cambio de uso, sin embargo, sí implicará el adaptarse a las nuevas condiciones dimensionales; entendiéndose como cambio, a estos efectos, no sólo el paso a otro grupo de actividad (comercio a hostelería, local abierto al público a local de trabajo, etc.), sino la adopción de un nivel de actividad diferente, dentro de las del mismo tipo, en especial si puede afectar a terceros o colindantes.

3. La reforma física de los locales existentes puede implicar el cambio de su situación como planta dentro del edificio, si pasa a ajustarse a las condiciones que caracterizan una situación diferente en estas Ordenanzas.

Disposición

2.107. Rasantes.

1. La relación de los edificios existentes con la rasante se medirá y computará de acuerdo con los criterios de estas Ordenanzas. Si las condiciones de banquete, ahora requeridas para las plantas bajas en calles en desnivel no se encuentran cumplidas en la edificación existente, esto podrá llegar a dar lugar a la distinta consideración de la totalidad de las plantas en cuanto a su relación respecto de la rasante.

2. No se permiten movimientos de tierras al interior de las parcelas que den lugar al cambio del cómputo de número de plantas, si éste rebasa del previsto en el planeamiento.

2.108. Emplazamientos.

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

2. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece, para nueva planta, emplazamientos fijos, pueden darse dos casos:

- Edificios cuyo emplazamiento coincide con el señalado, o está dentro de él sin abarcarlo completamente; pueden efectuarse todos los tipos de reforma

sin aumento de volumen, y los de ampliación y añadido hasta alcanzar los emplazamientos señalados en planeamiento y sus alturas máximas autorizadas.

- Edificios cuyo emplazamiento no coincide con el de planeamiento. Pueden autorizarse exclusivamente las obras de reforma que no impliquen aumento (mantenimiento y conservación, modificación y reestructuración). Las de ampliación y añadido sólo podrán autorizarse si conllevan la demolición de las zonas que no cumplan con el emplazamiento fijado, y por tanto, la adecuación de lo construido a las líneas de emplazamiento (aceptándose que, sin exceder de ellas, no llegue a cubrirse el emplazamiento completo).

3. Para edificios situados en zonas donde el planeamiento establece para nueva planta emplazamientos variables pueden presentarse los mismos casos que en el punto anterior, es decir, que el emplazamiento de las edificaciones cumpla o no cumpla las condiciones de las normativas de retranqueos y luces rectas para nueva planta.

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

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

2.109. *Luces rectas.*

1. Los nuevos locales habitables producidos en ampliaciones y añadidos o en reconstrucciones motivadas en obras de vaciado, deberán respetar las luces rectas fijadas en las Condiciones Comunes.

2. Los nuevos locales habitables producidos por obras de modificación o reestructuración deberán alcanzar, para luces rectas, valores no inferiores al 50% de los señalados en Condiciones Comunes.

3. Se admiten en todo caso, las obras de reducción de volumen o demolición parcial que den lugar a la mejora de las luces rectas en locales habitables existentes, aún cuando no se alcancen las medidas fijadas para locales habitables nuevos.

2.110. *Iluminación y ventilación en locales habitables.*

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

2.111. *Vuelos en fachadas.*

1. En lo referente a vuelos, los que se ejecuten nuevos se atenderán simultáneamente a las Condiciones Comunes y a su composición coherente con la fachada original, adoptándose, incluso en términos dimensionales, modelos análogos a los que el edificio ya presente, y sin rebasar de los ahora fijados. Los antiguos que no se ajusten a estos últimos podrán mantenerse, consolidarse y repararse.

2. El caso posible de acristalamiento de vuelos abiertos podrá autorizarse siempre que los resultados sean acordes con las regulaciones de vuelos acristalados fijadas en las Condiciones Comunes, imponiéndose, para este caso, la condición supletoria de que todos los cierres acristalados a ejecutar en el mismo edificio, respondan a un mismo modelo en cuanto a materiales, disposición y colorido, y permitiéndose, en cambio, que el cierre sea opcional para los pisos que lo soliciten exclusivamente. En tal sentido, el primer cierre que se solicita dentro de un cierto edificio deberá venir avalado por la comunidad de propietarios en el sentido de aceptar dicho modelo como único para todo el edificio. Su descripción se hará por medio de planos detallados especificando materiales, disposición y colores.

2.112. *Aspecto exterior.*

1. La ejecución de obras de reforma tipificadas como totales, llevará aparejada la obligación de decorar con iguales criterios todas las fachadas del edificio,

aún cuando tengan el carácter de medianeras; tratamiento que deberá extenderse a los muros medianeros de edificios ajenos que abran sobre la parcela propia, si el planeamiento establece adosamiento obligatorio.

2. Todas las obras que afecten a fachadas o cubiertas deberán ajustarse a la composición general que el edificio presente anteriormente, manteniendo la referencia al modelo de arquitectura de que se trate, sin alterar sus elementos básicos, ni disfrazar la construcción existente simulando estilos arquitectónicos diferentes del original.

3. Puede fijarse con carácter general que, aparte de todas las condiciones concretas que se derivan de aplicar lo establecido en el punto anterior, no se autoriza la supresión de machones entre los huecos de fachada de edificaciones con muros de carga. Aún la ampliación de los huecos será obra no autorizable, si supone alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos o de la simetría que caracterice a la fachada. Por el contrario, en los edificios de muros de carga en los que esa alteración desacertada se haya producido, se obligará en las nuevas decoraciones de locales de planta baja, a reponer compositivamente el macizo que falte, aún cuando esto se haga tan sólo con elementos transparentes, figurados o referencias.

4. Respecto de salientes en planta baja y rotulaciones de identificación comercial se seguirá, en las reformas, lo establecido en las Condiciones Comunes; pero los elementos incluidos en esas regulaciones, que ahora existan y no se ajusten a ellas, podrán mantenerse en su forma actual hasta que la realización de obras de reforma dé lugar a su sustitución dentro de los modelos que ahora se fijan.

2.113. *Portales, escaleras y ascensores.*

1. Cuando se produzcan reformas en las zonas de la edificación situadas entre el portal y los espacios libres interiores de la parcela, en edificios colectivos que no cuenten con acceso a ellos, será obligatorio realizar ese acceso, previsto en las Condiciones Comunes.

2. Es admisible el realizar ascensores en edificios que no cuenten con esta instalación actualmente, en espacios de patio interior o de manzana, o en el hueco de la escalera, si existe y cuente con las dimensiones suficientes. En el caso de patios, la instalación no deberá suponer reducción ni de las luces rectas ni de las superficies de iluminación y ventilación de locales habitables, o de la propia escalera, excepto el caso en que estas condiciones se sigan cumpliendo, pese a reducirlas, no admitiéndose reducción alguna si anteriormente no las alcanzan. En el caso de los huecos de escalera, los frentes continuos del espacio de ascensor exigido por la normativa vigente deberán ejecutarse en materiales transparentes, sea para instalaciones nuevas o existentes.

2.114. *Instalaciones y acondicionamiento general.*

1. En obras de reestructuración, en añadidos, y en reconstrucciones previo vaciado, se exige la adecuación de las instalaciones, conducciones, aislamientos y protecciones, a las generales de la legislación vigente. En todas las obras de reforma deberá, obligatoriamente, justificarse cual es el estado de las instalaciones existentes, y garantizar unas condiciones mínimas en su estado de seguridad.

2. En locales con alguno de sus frentes bajo rasante o el suelo en contacto sobre el terreno, deberá demostrarse la estanqueidad de sus paramentos, y la ausencia de humedad de condensación sobre ellos, para que puedan ser aceptados para usos habitables.

3. La ejecución de obras de ampliación y añadido que den lugar a la creación de nuevos usos y locales, y no sólo al aumento de los existentes, conllevan la obligación de adecuar la dotación de estacionamientos de la parcela a la establecida para obras de nueva planta. En los restantes tipos de obras de reforma no se exige esta condición, pero no se permite destinar a otra finalidad distinta los espacios que anteriormente se estuvieran usando para aparcamiento dentro de la cuantía de plazas que resulten obligatorias en la hipótesis de obras de nueva planta, conforme a las Condiciones Generales de Uso.

2.115. *Condiciones de acceso.*

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

Capítulo III. Condiciones de cada tipología de edificación

1. Se compone este Capítulo de las Ordenanzas V, VI, VII y VIII, relativas a "Edificaciones con emplazamiento fijo", "Edificaciones con emplazamiento variable", "Industria y comercio" y "Equipamientos e infraestructuras".

2. En función de las tipologías ya existentes, como solución arquitectónica, pero ya conformadora de los ambientes urbanos, rurales y semirurales presentes en los diferentes Núcleos que estas Normas Subsidiarias delimitan como Poblaciones,

se han configurado las siguientes Zonas de calificación, enumeradas en un orden aproximadamente creciente en cuanto a su intensidad de aprovechamiento:

- Unifamiliar.
- Baja densidad.
- Cerrada Perimetral.
- Cerrada Compacta.
- Industria.
- Comercio.
- Equipamiento público.
- Sistema general.
- Equipamiento privado.

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

ORDENANZA V. EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO

2.116. Definición y tipologías.

1. En la presente Ordenanza se regulan una serie de tipologías en las que total o parcialmente, el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obras. Se trata de las siguientes:

- Edificación Cerrada Compacta.
- Edificación Cerrada Perimetral.

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

- Espacio vacío privado.
- Patio de manzana.

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

3. En lo que sigue se determinan tan sólo los aspectos característicos de las tipologías de que se trata, entendiéndose que los aspectos no mencionados se acogen a las Condiciones Generales. El modelo general es la edificación Cerrada Perimetral, siendo la compacta tan solo una variante más limitada.

4. Se considera edificación Cerrada Perimetral la que se ajusta a las características siguientes:

- Disponerse en edificios colectivos de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
- Tener definido como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela (repetiendo, por tanto, con pantalla de edificación el trazado de las vías públicas).
- Adosarse a los linderos laterales con otras fincas, en la franja de edificación en altura.
- Mantener una zona desprovista de edificaciones en altura a continuación de la edificación y separada por ésta de las calles, denominada patio de manzana.

Esta tipología se corresponde, aproximadamente, con la que en las Normas vigentes hasta ahora, se denominaba como manzanas de alineación geométrica, con patio interior cerrado.

5. La única diferencia entre de la edificación Cerrada Compacta con la perimetral es la carencia de un espacio de patio común en el interior de las manzanas; debido a que, por limitación de tamaño o forma de la manzana, no se alcanza una dimensión suficiente para dar lugar a un espacio común útil. Esta tipología se corresponde, aproximadamente, con la que en las Normas vigentes hasta ahora, se denominaba como manzanas de alineación geométrica, sin fondo limitado. Y se aplica también a la modalidad antes conocida como de doble alineación, si bien exclusivamente al espacio comprendido entre aquellas alineaciones (que ahora no tienen el carácter de alineaciones, salvo que separen de la vía pública).

6. Todas las diferencias entre ambas tipologías se derivan de ese hecho, exclusivamente, y la consecuencia fundamental es que en este caso se produce una edificación con patios interiores de parcela, cosa que en la Cerrada Perimetral puede en general evitarse.

7. El cumplimiento de las luces rectas se regula en la forma establecida en el artículo 2.80, y no es renunciabile; pero sí puede dar lugar a pactos en el sentido de crear patios o espacios compartidos, mediante servidumbres mutuas aceptadas,

siempre que se respeten las condiciones objetivas de los locales, se hagan constar de modo fehaciente e impliquen a todas las propiedades afectadas por la variación de que se trate.

8. Los mecanismos de emplazamiento fijo se aplican en algunos casos, a otras tipologías distintas de las contenidas en esta Ordenanza, pero se trata, en ese caso, de tipologías determinadas por un uso específico, como es el caso de las industriales y el equipamiento.

2.117. Regulación de usos.

1. Las tipologías cerradas son características de la zona central de las poblaciones, la de mayor actividad del sistema urbano completo. En ellas, junto a la residencia, se producen todos los restantes usos urbanos normales, con la sola exclusión de los industriales; y no sólo en las plantas bajas, sino en el resto de ellas o en edificios completos, y sea con utilización exclusiva o colectiva (artículo 2.45).

Se admiten en todas las plantas restantes la mezcla de usos, si bien la vivienda conserva carácter preferente en lo que a corrección de molestias mutuas se refiere, en los términos fijados en el artículo 2.51.

2.118. Alturas y aprovechamientos.

1. Se fija para esta tipología la altura máxima general de cuatro plantas sobre rasante. Se admite sobre esta altura una construcción configurada como torreón, que se describe de la forma siguiente: cuerpos de una sola planta más, en edificación exenta, (tratamiento de exterior en todos sus frentes) o adosada a la edificación colindante, si esta es más alta; ocupando como máximo, entre todos, la mitad de la superficie y la mitad del desarrollo de fachada de la planta inferior, y dispuestos de modo que en toda la profundidad de la edificación queden espacios con solo las cuatro plantas básicas. Si el edificio colindante tiene más altura, cabe alcanzarla con el torreón (máximo desarrollo la mitad de la última planta) o plantear soluciones intermedias de transición, aunque siempre utilizando el aprovechamiento asignado normalmente.

2. La disposición en torreón no supone aumento de volumen edificable, ya que computa como el resto dentro del aprovechamiento total permitido, detrayéndose del utilizable en otras plantas; y solo puede utilizarse si el tamaño y disposición de la parcela permiten llegar a distribuciones interiores normales.

3. La zona de patio de manzana es edificable en planta baja y sótano, y en la totalidad de su extensión; siempre que esto sea compatible con el cumplimiento de luces rectas propias y ajenas.

4. Los aprovechamientos varían de unas a otras manzanas, según su tamaño y forma. En edificación Cerrada Compacta, el aprovechamiento por metro cuadrado de terreno útil se corresponde con la cifra de número de plantas, lo que produce el equivalente a un prisma liso y sin vuelos ni bajo cubierta en toda la superficie de la manzana. Y en imagen comparativa, los vuelos, bajo cubiertas y torreones representan los volúmenes que se pierden por patios internos, soportales, o por otras variaciones de disposición voluntarias. En edificación Cerrada Perimetral, las cifras de aprovechamiento de cada manzana se fijan mediante el conjunto de una planta baja completa y edificación compacta en todo el perímetro de la manzana, con profundidad de 14 metros; pero, con independencia de su origen, quedan fijadas, de una vez por todas, en los cuadros numéricos del artículo 2.31., y se aplican por igual a toda la superficie útil.

Excepcionalmente, en el caso de que alguna parcela situada entre medianeras ya consolidadas, no pudiera alcanzar la altura mínima que le corresponda y al menos a metros 8 metros de fondo, al aplicar el aprovechamiento fijado en los cuadros numéricos (artículo 2.31), se permitirá alcanzar esas dimensiones, con independencia del valor de módulo que representen; mientras que la acumulación de aprovechamiento en parcelas con mucha extensión en la zona de patio de manzana nunca dará lugar a fondos superiores a 16 metros.

2.119. Cubiertas.

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

2. Dentro del patio de manzana la relación entre las cubiertas de la planta baja y el forjado de piso de la planta primera, deberá ajustarse a la disposición siguiente:

- Todo punto de la cara exterior de la cubierta deberá estar al menos un metro por debajo del nivel de forjado de techo de planta baja de las edificaciones en altura situadas a menos de diez metros de distancia del punto que se esté considerando.

3. El mismo caso del punto anterior puede plantearse en patios abiertos a fachada o, en general, en cualquier zona donde las plantas superiores se presenten retiradas respecto de la baja; debiendo adoptarse, en todos ellos, la misma disposición en cuanto a desnivel exterior.

4. Las cubiertas de edificaciones de planta baja pueden ser planas.

5. Si las edificaciones de patio de manzana son de construcción anterior a estas Ordenanzas y presentan mayor altura en sus cubiertas que las que ahora se establecen, las edificaciones cerradas del contorno de la manzana, en las plantas inmediatas, deberán, en todo caso, guardar luces rectas respecto de ellas, consideradas como obstáculos.

2.120. *Planta baja, semisótanos y sótanos.*

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

2.121. *Rasantes.*

1. El caso general en manzanas de edificación Cerrada Perimetral es el de que el terreno natural se desmonte por completo, careciéndose por tanto de referencias materiales para las rasantes en patio de manzana. Por tanto, al interior de la manzana, operarán las rasantes de su contorno exterior, y con profundidad hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La superficie de la manzana, en consecuencia, queda dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas. Si las esquinas son en chaflán, o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.

2. Sin embargo, la ocupación del interior del patio de manzana con las rasantes de las calles del contorno está limitada por las condiciones de luces rectas de las edificaciones de las calles más bajas, y por el desnivel obligatorio a las plantas primeras de la edificación propia o ajena. Con ese motivo, en manzanas con desniveles acusados entre los distintos frentes de su contorno, deberán utilizarse en el interior del patio de manzana niveles intermedios de rasante entre los que se producen exteriormente, que podrán tomarse libremente siempre que cumplan con las condiciones mencionadas, y sin rebasar de la más alta de las rasantes de referencia.

3. En edificación Cerrada Compacta solo se consideran las rasantes exteriores en el perímetro de la manzana.

2.122. *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 tres por tres metros de galibo, si solo se utilizan para tránsito, debiendo alcanzar 4,5 m. de ancho, al menos, en los tramos de su recorrido en que se realicen actividades comerciales, en su caso. En la mayor parte de los casos, de todos modos, el ancho se presenta determinado en los planos.

2. Los soportales 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.

2.123. *Alineaciones.*

1. Las alineaciones, en edificación cerrada, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja como para las superiores. Aún en los casos en que voluntariamente se adopten ordenaciones con patios abiertos a fachada, la planta baja debe ajustarse en toda su longitud a la alineación; o realizar cierre exterior en esa línea, en el caso de edificaciones existentes que no se ajusten a la condición anterior. Los cierres exteriores se harán en la forma establecida en el 2.128.

2. Por lo tanto, no se admiten soluciones de patio inglés en la edificación cerrada en su fachada a calle; únicamente podrá utilizarse esta solución en las fachadas a patio de manzana, en Cerrada Perimetral.

3. En zonas con soportal el adosamiento mínimo obligatorio al emplazamiento fijo no se produce tan sólo en la planta baja, sino también en la planta primera, admitiéndose la posibilidad de realizar patios a fachada tan sólo desde la planta segunda. Excepcionalmente, el adosamiento de planta primera a la línea de vuelo del soportal prevalecerá incluso sobre el cumplimiento de luces rectas, en su caso.

2.124. *Patios de manzana.*

1. Los patios de manzana en edificación Cerrada Perimetral quedan determinados en su perímetro por los emplazamientos de las fachadas traseras de los edificios. En edificios existentes, este límite lo determina la situación actual de las

referidas fachadas. En obras de nueva planta, los proyectos de edificación conformarán el límite de patio de manzana, del modo siguiente:

- Las líneas de límite de patio de manzana o de emplazamiento trasero de la edificación, se trazarán alrededor de la línea de fondo, que es una paralela a la alineación exterior situada a una distancia tal que materializa, con la alineación y todas las plantas permitidas, el aprovechamiento autorizado, pero sin pasar de 16 metros de fondo total. La línea definitiva a escoger podrá oscilar, por medio de entrantes y salientes, hasta una distancia de tres metros de la de ese fondo que sirve de referencia, aunque, de nuevo, sin rebasar de los 16 metros. En la contabilidad del aprovechamiento deben siempre computarse las utilidades en vuelos, planta baja en patio de manzana y bajo cubierta, si las hay.
- La disposición definitiva de la fachada a patio de manzana, con sus oscilaciones alrededor de la línea de referencia, debe mantener luces rectas en los locales habitables de magnitud igual al 50% de la altura propia (según ésta se define en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV), respecto de las líneas de equidistancia a las distintas alineaciones exteriores de la manzana, tal como se definen en el artículo 2.111 de esta Ordenanza; excepto de los tramos de diagonales de las esquinas, en los que se produce adosamiento. Además, se mantendrán las luces rectas entre distintas construcciones u obstáculos, dentro o fuera de la parcela, según la normativa general que las regula.

2.125. *Vuelos.*

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

2.126. *Parcela mínima.*

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

2. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será el que las parcelas se ajusten a su configuración recogida en el Catastro Urbano o, en otro caso, cuenten con la licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su distinta configuración; no considerándose como parcelas separadas en los demás casos y debiendo, por tanto, las solicitudes de licencia referirse a la unidad de parcela total de la que formen parte.

3. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1, ambas parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindivisa (con participaciones proporcionales), o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

2.127. *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 a higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana, y armonizar con las calidades de la edificación situada en la parcela (o colindantes, en su ausencia); debiendo ser corregidos a indicación del Ayuntamiento si no alcanzarán un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espino y similares).

2. La edificación en planta baja de patio de manzana no es obligatoria, sino una parte del aprovechamiento globalmente permitido entre todas las plantas, que es opcional utilizarlo con una u otra disposición.

ORDENANZA VI. EDIFICACION CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE

Sección I. Contenido

2.128. Tipologías.

1. En la presente Ordenanza se agrupan las tipologías cuyos emplazamientos pueden ser escogidos con un cierto grado de libertad, sujetándose a un juego concreto de reglas escritas, a combinar al proyectar la edificación; no determinándose, en cambio, en la representación gráfica de los planos de la Normas. Son las siguientes:

- Unifamiliar.
- Baja Densidad.

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

3. En las tipologías concretas de que aquí se trata se determinan tan sólo sus aspectos específicos, entendiéndose que los no mencionados se desarrollan según lo establecido en las Condiciones Comunes.

4. El sistema de emplazamientos variables no es exclusivo de las tipologías contenidas en esta Ordenanza, pero éstas son las que se definen fundamentalmente por utilizar este mecanismo y no por otra causa. Implica, en todo caso, la aplicación de las luces rectas en la forma determinada en el artículo 2.81.3, puntos a, b y c.

Sección II. Unifamiliar

2.129. 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 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 artículo 2.142.

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 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 SS recoge en el artículo siguiente.

2.130. Regulación de usos.

1. Las zonas que se regulan conforme a esta Ordenanza, se destinan a usos del tipo 1 del artículo 2.35, en sus dos modalidades de vivienda y hotelero. Se admiten los usos 2 y 5 de aquel artículo cuando están indisolublemente vinculados al uso residencial principal. El de tipo 2, garages y aparcamientos, se admitirá solamente en relación directa con el uso principal, y formando parte de su programa; y el 5, locales de trabajo, si se trata de la actividad de los residentes, se encuadra en el sector terciario, y se encuentra vinculado a la vivienda.

Complementariamente, se admiten también algunos usos del tipo 7, dotaciones colectivas de equipamiento, en la modalidad de gestión privada (ya que de otro modo no estarían en esta tipología): Guarderías infantiles y residencias asistenciales o de tercera edad.

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 artículo 2.51., 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, tendedores 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 consideran admisible la continuidad de los usos rurales establecidos con anterioridad, es decir, los del artículo 4.120 o análogos, pero no su nueva implantación. Estos usos remanentes pueden tener que ser sometidos a medidas correctoras en relación con los usos principales, en los casos en que también lo serían si el régimen fuera el de Suelo No Urbanizable.

2.131. Aprovechamiento.

1. El aprovechamiento se fija, para esta tipología, en la cuantía modular de 0,35 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta (m^2/m^2).

2. Las construcciones auxiliares forman parte, con carácter general, del aprovechamiento total.

3. El reparto de la edificación entre la diferentes plantas es libre, con la única limitación de cumplir con los retranqueos y las luces rectas. Se admiten terrazas, cubiertas o no, en planta primera.

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

2.131. Alturas.

1. La altura máxima es de dos plantas en total. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.

2.132. Plantas bajas, semisótanos y sótanos.

1. En unifamiliar, la planta baja no podrá ocupar más del 35% de la superficie de la parcela, no computándose en esa cuantía las superficies destinadas a porches, cubiertas pero abiertas.

2. Sótanos y semisótanos se regulan como en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV, pero deben limitarse a ocupar la proyección de las zonas edificadas sobre rasante, y de las destinadas a porches.

3. No se establece en este caso regulación especial para la relación entre planta baja y primera.

4. Las construcciones auxiliares pueden dar lugar a una ocupación supletoria del terreno, en planta baja, del 10%, utilizable solo para ese fin.

2.133. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV.

2. Si el aprovechamiento de una parcela permite edificar varias viviendas, no existe inconveniente en realizarlas, tanto en disposición aislada como en agrupada. Cuando la disposición de las viviendas es adosada, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar la edificación agrupada en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; guardando cada conjunto retranqueos respecto de cualquier otro, de cuantía no menor que la mitad de la altura del que sea más elevado.

3. En la composición de los desarrollos con adosamiento en línea deberán manifestarse individualmente las sucesivas unidades de vivienda. A esos efectos, las fachadas no podrán formar una línea recta continua abarcando más de cuatro viviendas seguidas.

4. En todas las zonas de vivienda unifamiliar podrá suprimirse el retranqueo

a lindero, siempre que exista acuerdo en este sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes, suponiendo que con ello no se alteran las condiciones de terceros, sin rebasar de la longitud de la edificación fijada en el punto 2, y guardando las condiciones que aquí se detallan:

- a) En caso de estar ambas fincas lindantes libres de edificación, el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro ciego en proporción superficial de, al menos, el 50%; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.
- b) Podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior, si las fincas están ya edificadas, pero disponen de capacidad edificable remanente; y el resto de edificación disponible puede ejecutarse, o bien en cuerpo independiente, guardando las distancias de Ordenanza con la ya existente en su misma parcela, o bien como ampliación de una edificación actual exenta, de tal modo que la convierta en adosada.

5. No se autorizan acuerdos suscritos entre propiedades que no cumplan las condiciones del punto anterior. Pero tanto en ese caso como en aquellos en que sí se puede realizar físicamente el adosamiento, se admite también el pacto en el sentido de reducir las distancias de retranqueo, sin llegar al adosamiento mutuo.

6. Los pactos de adosamiento en el sentido descrito deberán formalizarse en escritura pública, e inscribirse en el Registro de la Propiedad; pasando a ser condiciones obligatorias para esas fincas en aplicación de estas Ordenanzas. Si los pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas serán nulos, por prevalecer sobre ellos la Ordenanza.

7. Las condiciones indicadas en el punto primero de este artículo son de aplicación, tanto a parcelas de cabida múltiple que permanezcan indivisas, como a su posible parcelación en lotes más pequeños, que, obligatoriamente, tendrán que sujetarse al mismo juego de reglas.

8. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.

9. Se impone la obligación de adosarse a al lindero, en los casos siguientes:

- Que previamente se halla pactado entre propietarios colindantes, en las condiciones ya descritas.
- Que las condiciones de la parcela así lo requieran, por sus propias características:
 - a) Cuando por sus proporciones una finca no pueda edificarse separadamente, pero pueda, en cambio, hacerlo si se produce el adosamiento. Esta condición es prioritaria sobre la limitación de la longitud del desarrollo fijada en el punto 2 anterior.
 - b) Cuando exista ya, en la finca colindante, una edificación adosada a lindero con muro ciego. En tal caso, la edificación en la primera deberá adosarse cubriendo como mínimo el 50% de la superficie de muro ciego de la colindante, y no su propia superficie de muro ciego, siempre que ello sea compatible con las condiciones fijadas por esta Ordenanza en los restantes aspectos que regulan el emplazamiento, y las distancias y condiciones del Código Civil respecto a luces y vistas.

10. No se autorizarán acuerdos de adosamiento suscritos por propietarios de finca que esté actualmente edificada sin adosarse a lindero y cuyo volumen sea ya la totalidad del autorizado en esa finca.

2.134. Parcela mínima.

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación, viene determinado por la obtención de una capacidad normal de edificar, (una vivienda mínima para la parcela mínima absoluta) regulada por la proporción modular entre los metros cuadrados de parcela y los que se pueden utilizar para edificar. En el tamaño y forma que deba darse a las parcelas quedan implicados los aspectos de adosamiento y máxima longitud de agrupación, no siendo admisible ni la creación de parcelas inedificables, ni de aquellas que para poderse edificar requiriesen acudir a adosamientos mayores de los autorizables, sin la excepción prevista en 2.134.9.a.

2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable, coincidiendo los conceptos de parcela mínima a efectos de parcelación y de edificación. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda, no autorizándose dos

hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de viviendas.

3. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:

- 13 metros en la disposición aislada.
- 6 metros en disposición agrupada a ambos lados.

4. Las medidas mínimas del punto anterior no son de aplicación a efectos de licencia de edificación siempre que se cumpla la superficie mínima y se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

5. La existencia de parcelas inferiores a la mínima a efectos de edificación o la imposibilidad de alojar los volúmenes autorizados debido a irregularidad de la parcela, son causa de normalización obligatoria; tema que no tiene más salida que la agregación de la parcela insuficiente con otra colindante hasta alcanzar el umbral mínimo.

2.135. Ordenación de la parcela.

1. En vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.

2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.

3. Los arbolados existentes se tratarán del modo establecido en la Ordenanza IV.

4. En edificación unifamiliar pueden ejecutarse cierres de parcela, con las siguientes características:

- En la alineaciones a calle la máxima altura para cierre de fábrica continuo será de un metro sobre la rasante; pudiendo disponerse sobre esta zona de basamento hasta 60 cm. de altura en fábrica formando celosía calada.
- Si el cierre se ejecuta con verja metálica puede alcanzar altura de dos metros y medio sobre la rasante, y su disposición puede ser arrancando desde el terreno o sobre muro de fábrica de las características indicadas en el apartado anterior, si bien respetando en todo caso la altura total máxima de dos metros y medio sobre rasante.
- En los linderos entre distintas propiedades pueden disponerse cierres continuos de hasta 2 metros de altura sobre el nivel de rasante en cada punto.
- En todos los casos anteriores, puede ejecutarse seto vivo con altura máxima de dos metros y medio. El seto vivo puede emplearse también independientemente como único elemento de cierre.
- Todos los materiales empleados en los cierres tendrán calidad y acabados equivalentes a los empleados en las fachadas de los edificios.
- Las construcciones auxiliares destinadas a garaje, o guarda de utensilios deben situarse respetando las luces rectas de la edificación principal; pero el retranqueo a linderos (y no el de la alineación) puede suprimirse, siempre que su altura total, en la zona de contacto, no rebase de la establecida como máxima para los cierres de fábrica continuos, (es decir, de dos metros). En todo caso, las cubiertas deberán verter aguas dentro de la parcela propia, y no podrán ser practicables, si el adosamiento es a lindero con otras propiedades. Los cuerpos de la edificación, sea principal o auxiliar, que rebasen de esa altura máxima se retranquearán de los linderos siguiendo la norma general, excepto los de una sola planta; para ellos se admite el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 300. En todo caso, se mantendrá la prohibición de hacer practicables las cubiertas en distancias inferiores a tres metros del lindero ajeno.

Sección III. Baja densidad

2.136. Definición.

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

2.137. Regulación de usos.

1. Los usos admisibles en esta tipología son los mismos que en la edificación unifamiliar, artículo 2.130, excepto en el sentido de que la vivienda puede ser de la modalidad de pisos en edificios colectivos (pero también unifamiliar si se desea).

2. Se admiten, además, edificaciones destinadas a equipamientos privados de

tipo terciario -comercial, de oficinas y servicios, dentro de los 4 y 5 del artículo 2.35.-, pero en edificios exclusivos y no en las plantas bajas con viviendas superpuestas.

2.138. *Aprovechamientos y alturas.*

1. El aprovechamiento se fija, para esta tipología, con valores distintos según se trate de Suelo Urbano Consolidado, o No Consolidado y Urbanizable; con una cuantía modular de 0,7 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta (m²/m²) en Consolidado, y 0,93 en los otros dos casos; y se computa en la forma establecida en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

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

3. Los aprovechamientos no utilizados en planta baja se desplazan indiferentemente a los superiores, dentro del conjunto general.

4. La altura máxima es, para el Suelo Urbano Consolidado, de tres plantas sobre rasante; y de cuatro plantas sobre rasante en No Consolidado y Urbanizable. En parcelas o zonas extensas que se traten conjuntamente, caben combinaciones de esas alturas con las de dos y una plantas. No se fijan alturas mínimas, pudiendo elegirse composiciones de alturas variadas siempre que no rebasen de la máxima, y jugando con las condiciones de retranqueo y luces rectas que en cada caso correspondan.

5. Sobre la altura máxima se admite realizar torreones, del tipo descrito en 2.118.

2.139. *Cubiertas.*

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

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

2.140. *Plantas bajas, sótanos y semisótanos.*

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

2. Sótanos y semisótanos se admiten tan sólo bajo la proyección de la planta baja o las superiores. Los sótanos se regulan como en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

2.141. *Emplazamientos.*

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV.

2. Los emplazamientos de cada una de los cuerpos posibles de distinta altura se determinan separadamente y por sí mismos.

3. Las plantas superiores no tienen más límites en su disposición que los obtenidos de los retranqueos y las luces rectas; no siendo tampoco preciso que sean iguales entre las distintas plantas altas. Sin embargo, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; estableciéndose, además, como dimensión máxima para fachadas en línea continua, la de 20 metros.

4. Se admite con carácter general la posibilidad de que se establezcan pactos privados entre propietarios colindantes en el sentido de adosar por el lindero sus edificaciones, (siempre, naturalmente, que el conjunto de los cuerpos de edificación que se adosen cumpla con lo establecido en el punto anterior en cuanto a desarrollo máximo total de la edificación). Esta ordenanza puede aplicarse, igualmente, al caso de edificación desarrollada sobre parcela originalmente única, que luego se desea pase a dividirse por portales, o piezas independientes, admitiéndose en ese caso la división de la parcela original en varias, aunque éstas no cumplan con los mínimos fijados para parcela mínima exenta y siempre que la edificación alojada en su interior cumpla con sus distancias y retranqueos preceptivos en sus frentes retirados de lindero, y sus condiciones de adosamiento figuren como pacto en documento público con las otras parcelas a las que se adosan. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.

5. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquellas, siempre que se demuestre que, mediando

la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.

6. Los adosamientos que se pacten deberán cumplir con la condición de cubrirse mutuamente al menos el 50% de la superficie de los muros adosados de ambas propiedades; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

7. Si el adosamiento estuviera acompañado de servidumbre de luces y vistas, puede reducirse el porcentaje de cobertura mutua, o aún suprimirse por completo. En este caso se trataría propiamente de adosamiento a lindero con luces y vistas; figura que aquí se declara también como admisible, y con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.

8. El Ayuntamiento podrá imponer el adosamiento de edificaciones en los casos en que esa solución sea beneficiosa por razones de parcelación o de composición general, y supuesto que no se haya producido acuerdo voluntario entre los propietarios implicados. En caso de presentarse ya edificaciones adosadas en alguno de los linderos, de modo que presenten sus medianerías al descubierto, el adosamiento se declara obligatorio en todo caso, realizándose en los términos ya descritos.

2.142. *Parcela mínima.*

1. Las medidas de parcela mínima a los efectos de parcelación son: 500 m² de parcela y 12 m. de dimensión mínima.

2. Por debajo de esas medidas las parcelas aún siguen siendo edificables, aunque con proporciones estrechas, fijándose aquellas medidas también como parcela mínima a efectos de edificación, pero con las condiciones del punto siguiente.

3. La falta de las dimensiones indicadas en el punto 1, en parcelas ya existentes, dará lugar a la realización de normalización obligatoriamente, en general dirigida a agregar varias parcelas para obtener unas resultantes que sí cuenten con las condiciones mínimas. Pero será admisible la renuncia voluntaria a ella y, por lo tanto, la edificación de parcelas inferiores a la mínima, siempre que esa edificación sea materialmente posible, al aplicar el resto de la normativa; o resolver el tema pactando adosamientos, si resulta factible.

4. La solución de normalización más común para estos casos será la constitución de propiedad proindivisa, con participaciones proporcionales, agrupando la parcela inedificable a otra u otras colindantes, de tal modo que su conjunto resulte superior a la parcela mínima. Cuando exista la posibilidad de producir la agrupación a varias fincas colindantes indistintamente, se preferirán las que no tengan agotadas sus posibilidades de edificación conforme al planeamiento; y dentro de ellas, la que no esté edificada con construcciones permanentes. La normalización se producirá aún cuando la parcela inedificable esté ocupada por edificaciones permanentes; excepto que se produzca la renuncia expresa de los interesados y por el Ayuntamiento se considere aceptable la pervivencia de las edificaciones existentes indefinidamente, pues éstas pasarían a ser la única opción de edificación en ese terreno.

2.143. *Ordenación de las parcelas.*

1. Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser la obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquiera modificación que posteriormente pudiera plantearse.

2. Los arbolados existentes se tomarán en consideración en el sentido fijado en la Ordenanza IV.

3. Los cierres de parcela pueden adoptar las mismas características que los señalados en la edificación unifamiliar, artículo 2.137.

ORDENANZA VII. INDUSTRIA Y COMERCIO

2.144. *Tipologías.*

1. Dentro de las tipologías de edificación que suponen simultáneamente el uso industrial, estas Ordenanzas distinguen las siguientes:

- Gran Industria.
- Industria mediana y pequeña.
- Comercio.

2. A excepción de las zonas en que se señalan expresamente estas tipologías, y de los casos previstos en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, no se autorizan acti-

vidades 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. La tipología comercial, utilizada como zonificación, se refiere a edificaciones de ese uso, que pueden encuadrarse, en este caso, en uno de los tipos 4 ó 5 del artículo 2.35. Las actividades que se acogen en esta tipología son, básicamente, actividades productivas urbanas que producen conflicto con los edificios residenciales, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor, y también los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.

4. Las demás actividades susceptibles de encuadrarse dentro de la tipología comercial, tales como Centros Comerciales (conjunto de tiendas de diferente tamaño) o la Gran Superficie destinada a una línea de productos concreta, cuando por su superficie se vieran afectadas por la competencia del Gobierno Regional sobre la regulación del comercio, precisarán de una autorización previa de la CUOTA y, en su caso, de un Estudio Complementario de los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, que deberá tener un contenido equivalente a los Estudios de Impacto Estructural, a fin de analizar su acoplamiento a la estructura territorial y viaria circundante.

5. Los Centros Comerciales de barrio, son admisibles, además de en esta tipología, en las tipologías cerradas y en la de Ordenación de Volúmenes, si su superficie no es mayor de 1.000 m².

Gran industria

2.145. Caracterización.

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

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

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

4. Dependiendo del nivel de agresividad, polución, riesgo etc, es decir, de la clasificación de la propia industria y de sus niveles de posible corrección se admitirán o eliminarán los usos que puedan suponer una permanencia prolongada innecesaria fuera de las horas de trabajo, como podría ser el caso de vigilantes, guarderías infantiles etc. La vivienda, en concreto, queda prohibida siempre que las condiciones de salubridad bajen de los niveles para ellos establecidos en la regulación de actividades.

5. No se admiten ni como uso principal ni dentro de los secundarios, los clasificados como actividades insalubres, nocivas y peligrosas; ni las molestas, si no son objeto de medidas correctoras eficientes. El régimen general de aplicación de esas medidas se rige por la legislación vigente en la materia, en lo que a este aspecto se refiere y en función de su propia tramitación independiente, debiendo condicionarse su aplicación a los efectos que se produzcan hacia el exterior, en relación con otras instalaciones dentro y fuera de la zona industrial, y en particular con vivienda existente dentro o fuera de ella, graduándose en éste último caso con el mayor grado de exigencia.

6. En los aspectos que no se tratan aquí expresamente, se aplican las condiciones previstas para todo el suelo urbano destinado a edificación industrial; mientras que en los que sí se tratan, predominan las presentes regulaciones.

2.146. Aprovechamientos.

1. El aprovechamiento se fija en la proporción de 0,5 m² de suelo de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela; cifra en la que se

incluyen todos los usos edificados cerrados en cualquier planta, sobre rasante o en sótano. No se contabilizan las construcciones no habitables ni practicables, cuando son cuerpos de edificación independientes.

Esa edificabilidad se aplica por suelos pisables, con independencia de la altura del local o nave.

2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Gran Industria; mientras que el de volumen agotado no sería una calificación a priori, sino, en su caso, el resultado de agotar la edificabilidad aquí fijada.

2.147. Disposición de las edificaciones.

1. La disposición de las edificaciones en Gran Industria corresponde a reglas de emplazamiento variable, con retranqueo obligatorio a todos los linderos en magnitud no menor de la mitad de la altura propia, ni de la cuantía absoluta de tres metros; mientras que las separaciones entre distintas edificaciones o cuerpos de edificación en el interior de la parcela no se cuantifican, debiendo establecerse en los proyectos de edificación de acuerdo con las necesidades de relación, iluminación y ventilación de los locales.

2. Las construcciones no habitables, como puedan ser chimeneas, depósitos, hornos, etc., cuando son edificaciones independientes, deben situarse siguiendo los condicionamientos de retranqueo negativamente; es decir, por la influencia o limitaciones que pudieran producir en las edificaciones que sí precisan respetar esa condición.

3. Como dimensión mínima para la altura libre de techo en locales habitables, es decir, los de permanencia o trabajo habitual, se fija la de 2,5 metros.

4. Solo son determinantes, para la regulación de las edificaciones en el caso presente, el aprovechamiento y la disposición de la edificación, con su juego de distancias mutuas. No se fijan, en consecuencia, ni máxima ocupación en planta de la parcela, ni altura máxima en metros ni en número de plantas.

5. Los locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de higiene y seguridad en el trabajo, y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.

6. La ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, la renovación de aire no deberá bajar de 30 m³ por persona y hora, o de tres renovaciones completas por hora.

7. La capacidad de cualquier local para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie.

2.148. Parcela mínima.

1. La calificación de gran industria es inherente a las instalaciones de esa naturaleza y presupone el destino preferente de un área concreta a la utilización precisamente por la empresa o entidad de que se trate, de tal modo que podrá ser modificada posteriormente la zona que para ella se señale, si, por ejemplo, se producen ampliaciones de la zona utilizada por esa industria concreta a costa de áreas industriales destinadas, en principio, a otra tipología de utilización. Los cambios de titularidad de los terrenos o las incidencias del proceso industrial pueden dar lugar, consecuentemente, a cambios en la zonificación, que se tramitarían como Modificación de las Normas Subsidiarias. Igualmente se pueden justificar cambios en la red viaria de la zona para facilitar la continuidad de las instalaciones, siempre que exista proporción razonable entre la envergadura del cambio y la importancia de los fragmentos separados.

2. La superficie mínima para el desarrollo de instalaciones de éste tipo será de 10.000 m² y de tal modo que forme conjunto físicamente continuo; lo que no afectaría a instalaciones ya existentes que, ajustándose a la naturaleza de la actividad aquí descrita, no alcanzasen estas condiciones.

2.149. Ordenación de las parcelas.

1. Las circulaciones interiores, el estacionamiento, la carga y descarga, y el almacenamiento y manipulación de materias primas y productos, se realizarán íntegramente dentro de los terrenos de la industria; no gravitando por lo tanto, en absoluto, sobre las vías públicas periféricas o interpuestas.

2. Los cierres periféricos a las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alabrada o seto, o suplementan, en esos materiales, la altura de los anteriores.

Mediana y Pequeña Industria

2.150. Caracterización.

1. A esta Ordenanza se acogen las diversas zonas que se califican para uso industrial, en estas Normas Subsidiarias, 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 o más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.

3. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria (y parcelación), en las condiciones que más adelante se exponen.

4. Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales, y los de almacenes, en modalidades limpias, es decir, no calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza III. Puede admitirse en estas zonas usos comerciales (y aún de hostelería, o recreativos), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas.

2.151. Aprovechamientos.

1. El aprovechamiento no rebasará de la cuantía de 0,7 m² de superficie construida de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, en Mediana Industria, ni de 1 m²/m² en Pequeña; cifras en la que se incluyen todos los usos edificados cerrados, independientemente de su posición respecto de la rasante y de la altura de los techos sobre los suelos pisables.

2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Industria Mediana y Pequeña.

2.152. Disposición de las edificaciones.

1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza número IV, regulándose, en consecuencia, tal como en aquéllas se describe. Con las siguientes peculiaridades:

- No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo, en documento público, de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.
- La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.
- Los límites de las parcelas útiles con terrenos de otra clasificación (Suelo No Urbanizable, o Suelo Urbanizable) deberán ser también objeto de retranqueos y luces rectas, como lindero con esos efectos; haciéndose el cierre de la parcela, en este caso, obligatoriamente con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja), y no con obra de fábrica.

2. Los locales habitables, dentro de esta Ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos paquetes diferentes:

- Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales; es idéntico al caso general desarrollado en la Ordenanza IV.
- Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más); son los propiamente característicos de los usos industriales.

3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de "higiene y seguridad en el trabajo", y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.

4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza ilu-

minación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la Ordenanza IV. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarían a distanciarse entre sí solo por el criterio de retranqueos y no por el de luces rectas.

5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el artículo 2.145.6 de este Título, la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie y 10 m³ de volumen de aire.

6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros en cumbrera, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.

7. No se fija ocupación máxima del terreno.

8. El tratamiento de los desniveles entre las diferentes edificaciones adosadas se atenderá a lo establecido en los artículos 2.85, 2.96 y 2.112.

9. La distribución interior en diferentes plantas o niveles responderá a las necesidades de cada uso, y de sus instalaciones complementarias, siendo libre dentro del cumplimiento de su programa y de sus propias regulaciones de actividad.

2.153. Parcelación.

1. La parcela mínima a efectos de parcelación existentes se fija en 2.000 metros cuadrados. Pero se admite la división de fincas de más de 2.000 m² en partes de hasta 200 m² siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.

2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m², en los que además deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 9 m. y las dimensiones máximas o mínimas no guardarán una proporción mayor de 5 a 1. Por debajo de la medida indicada, deberá procederse a la agregación obligatoria de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.

3. Se procurará agrupar las parcelas inferiores a 2.000 m² en lotes iguales o superiores a esa medida, organizando las parcelas menores como subdivisiones de éstas, con sistemas de accesos propio, e independiente del viario general público. Este último tiene solo por objeto el acceso a las parcelas de tamaño mediano o a las agrupaciones de las pequeñas, pues, de otro modo, resultaría una red viaria general desproporcionada en extensión. El viario complementario para dar acceso a las parcelas menores dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.

4. Los accesos al viario público se darán preferentemente, a través de los viarios privados, debiendo distanciarse entre sí o con las salidas de los viarios privados no menos de 14 metros; o, alternativamente, adosarse.

5. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 6 metros, si su longitud no rebasa de 60 metros y del 10% de su longitud si es superior.

6. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; y en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, manteniendo con claridad, en todo caso, la diferencia en relación con las vías públicas o privadas; de las que las segundas no obligan a retranqueos.

7. Sólo se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

2.154. Ordenación de las parcelas.

1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional; pero no para carga o descarga ni para almacenamiento, aún cuando solo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en la Ordenanza III; y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y

la descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejaran de cumplir.

2. Los cierres periféricos de las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alambrada o seto, o suplementan en esos materiales la altura de los anteriores.

Comercio

2.155. Caracterización.

1. Los usos permitidos en esta tipología son los señalados en el artículo 2.144, que constituyen los usos principales; y no se admite el uso de vivienda, pero si el residencial hotelero, aunque como uso compatible, y supeditado a las condiciones de convivencia con el resto de usos propios de la zona.

2. Las viviendas existentes pueden mantenerse indefinidamente, con todas las condiciones de plena legalidad, aunque también con la condición de uso compatible, y no principal.

2.156. Condiciones diversas.

1. Las condiciones de aprovechamiento, disposición de las edificaciones, parcela mínima, ordenación de parcela, estacionamiento y cierres, son iguales que para Gran Industria, o Mediana y Pequeña Industria, según la equivalencia que se señale.

2. Cada uno de los usos permitidos en esta tipología cuenta con sus propias regulaciones sectoriales como actividad, a las que deben atenerse sin que estas Normas Subsidiarias establezca otras condiciones diferentes de las ya citadas.

ORDENANZA VIII. EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

2.157. Tipologías.

1. Dentro de esta Ordenanza se engloban los terrenos sobre los que se desempeñan funciones de servicios colectivos de la comunidad, sean en su versión social o en la de infraestructuras físicas. Por lo tanto, las tipologías de edificación y uso de esta Ordenanza son, precisamente, las que se señalan en su título:

- Equipamientos.
- Infraestructuras.

2. En las infraestructuras físicas se distinguen, a su vez, las que se refieren a red viaria para peatones y vehículos en general, al transporte ferroviario (Renfe), y las restantes (Energía Eléctrica, Agua, Alcantarillado, Gas, Telefonía y Comunicaciones).

3. Dentro del apartado de infraestructuras, se crea en esta Normas una tipología específica para la utilización de terrenos denominada Aparcamiento y Garage (sigla PG), que regula la utilización de terrenos sin otra edificación sobre rasante que los accesos a sotanos con utilización de garage, mientras que el nivel de superficie debe de ser destinado a estacionamiento público. En la UH destinada a este fin en Posada (20 PG NC) la propiedad del suelo y la utilización de garage en subterráneo permanece en titularidad privada, mientras que el estacionamiento en superficie debe de quedar destinado a la utilización pública; mientras que en Lugo (UHs 11 PG), y en Villabona (UH 36 PG UZ), se trata de terrenos de cesión al Ayuntamiento, destinándose a los fines de esta tipología al servicio de las estaciones de ferrocarril.

4. Las tipologías de esta Ordenanza se definen más bien en función de su uso que de una determinada forma de la edificación. No obstante, el uso citado determina por completo las formas edificatorias, aún cuando se trate de varias diferentes, y sigue estando justificada su definición conjunta, dentro de la sistemática de esta normativa. En la práctica, de todos modos, se usan formas propias de casi todas las tipologías clásicas hasta ahora desarrolladas separadamente (cerrada, abierta, nave) aparte de otras propias y de las meras instalaciones al aire libre. Las formas edificatorias se dan por definidas en su lugar oportuno, aunque aquí se fijen sus condiciones esenciales; y las regulaciones de estas tipologías se ocupan más bien de sus aspectos de régimen y utilización.

2.158. Sistemas Generales.

1. Se encuadran como Sistema General los elementos que se consideran fundamentales para la estructura general urbanística del territorio. La consideración como Sistema General constituye una declaración de rango; pues, las tipologías que los forman son, las mismas que se tratan en el resto de esta Ordenanza VIII, y sus condiciones se tratan con independencia de su carácter general o local, y de su clasificación. Cuando se trata de Sistemas Generales, se pueden distinguir cinco casos diferentes en cuanto a su clasificación:

- Sistemas con promoción y operador propio, destinados a transporte e infraestructuras. En este caso, la condición de Sistema General actúa como cla-

sificación, indiferentemente de su situación en entorno urbano, urbanizable o no urbanizable; y cuentan con su propio marco legal sectorial.

- En las dotaciones colectivas de equipamiento, se distinguen cuatro situaciones posibles:
 - En Suelo Urbano, las ya existentes, y las procedentes de Suelo Urbanizable, una vez realizadas.
 - En Suelo No Urbanizable, las que se encuadran enclavadas en esa clase de Suelo, y su desarrollo y puesta en servicio no requieren una transformación a otra. (Ejemplo, Centro Penitenciario de Villabona).
 - En Suelo Urbanizable, las que se vinculan al desarrollo de esta clase de Suelo, y que en las pueden a su vez distinguirse dos casos:
 - Las que se engloban en ámbitos o sectores de usos lucrativos, que entran en la consideración de Sistema General en la medida o cuantía en que rebasan de los módulos de dotación local del fijados reglamentariamente.
 - Los que constituyen por sí mismos un ámbito completo destinado a ese uso.

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

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

2.159. Caracterización.

1. Se consideran como dotaciones colectivas de equipamiento al conjunto de terrenos e instalaciones cuyo destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter social que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones los servicios a que nos referimos se perciban con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.

- a. Se engloban dentro de este encabezamiento todos los aspectos contemplados en el anexo al Reglamento de Planeamiento, con excepción del aparcamiento y la red de itinerarios peatonales, que en la presente normativa se consideran como parte de la red viaria.
- b. Los equipamientos supramunicipales son Sistema General por definición.

3. Las carreteras de rango nacional y regional que atraviesan el concejo, más las de carácter local que se señalan en el plano 1.2, constituyen el Sistema General de red viaria; mientras que el resto de vías públicas no precisan ser consideradas a estos efectos, siendo suficiente su consideración como tales. Las vías de Sistema General que atraviesan las poblaciones, urbanas y rurales, tienen el carácter de travesía, con las consecuencias que la Ley y Reglamento de Carreteras le atribuyen. El resto de redes viarias urbanas, peatonales o de vehículos, no pertenecen a este Sistema, y no precisan de especiales determinaciones como tipología de suelo, aparte de las ya establecidas en el Título I, dentro de la temática general de urbanización. Todos los tipos de vías citados cuentan con su propio marco jurídico sectorial; y su inclusión en Sistema General es pasiva si ya existen y están en funcionamiento. Si se encuentran todavía en proyecto, su declaración como Sistema puede contribuir a encuadrar la gestión de obtención de los terrenos necesarios.

4. Terrenos e instalaciones para el transporte, aéreo y ferroviario; este último constituido por las instalaciones de Renfe y Feve, consistentes en tendidos ferroviarios e instalaciones complementarias, estaciones y talleres; y el intercambiador modal. Se trata de Sistemas Generales en todos los casos.

5. Las restantes infraestructuras físicas, de abastecimientos o servicios técnicos, cuentan con partes de Sistema General en sus elementos colectores o de transporte dentro del territorio, mientras que sus redes y centros locales de distribución simplemente forman parte de la urbanización.

2.160. Diversificación de las dotaciones de equipamiento.

1. Se agrupan los diferentes tipos de dotaciones de equipamiento en un par de encabezamientos separados, en función de su mayor o menor relación y mejor o peor convivencia entre sí.

- 1. Espacios libres y zonas deportivas.
- 2. Equipamientos de relaciones urbanas.

2.161. Asignación de uso, carácter, superficie y ámbito.

- 1. En la presente Norma, las reservas de suelo para creación de nuevos equi-

pamientos se realizarán, con frecuencia, agrupándolas en bloques donde vayan a producirse varios usos de equipamiento diferentes, pero sin tratar de señalar específicamente qué fracción de terreno es de cada uso concreto. La determinación final de la correspondencia entre el terreno y su uso específico es tema que se asigna al proceso de gestión, bastando para este nivel de planeamiento determinar la superficie total de terrenos reservados y los usos que se van a situar sobre ellos, pero de forma global, ya que siempre se trata de asentamientos urbanos complejos y mezclados, con equipamientos existentes y carencias variables en conjunto; y nunca de barriadas autónomas o autosuficientes.

2. Las determinaciones, de todos modos, se producirán en tres niveles diferentes:

- Los equipamientos ya existentes se señalan con el uso concreto al que se destinan y su carácter público o privado. Las posibles variaciones de dedicación se señalan más adelante.
- Parte de los equipamientos de nueva creación se señalan en planos de modo preciso, quedando los restantes, (expresados en cuantía) pendientes de determinación.
- Los equipamientos de nueva creación son de cesión obligatoria y gratuita, y su carácter es de uso y servicio público.

3. En todos los casos en que se reservan determinaciones para un momento posterior, estas tendrán lugar durante el proceso de gestión. El planeamiento contiene las cifras globales que deben ser destinadas a estas finalidades en su conjunto.

4. En las determinaciones de gestión se señala cuales son los ámbitos territoriales, (Unidades de Actuación, otras modalidades) para la obtención de cada una de las extensiones de terrenos reservados para equipamiento. Dentro de cada uno de esos ámbitos, los terrenos útiles edificables no alcanzarán la condición de solar en tanto no hayan hecho efectiva su participación en la aportación de los terrenos de equipamiento de que se trate.

2.162. *Espacios libres y zonas deportivas.*

1. En las presentes Normas se consideran de modo indistinto los espacios libres y los de uso deportivo. La distinción entre el destino a uso deportivo o simplemente esparcimiento o paseo del de espacio libre, es aspecto que en general se relega a la gestión municipal cotidiana de los espacios públicos y que no ha de detallarse en el presente planeamiento; pudiendo, por lo demás, ser variada indistintamente cuando convenga. En los casos en que no debe ser así, se señala expresamente en planos y textos de detalle.

2.163. *Relaciones urbanas.*

1. El equipamiento de relaciones urbanas se diversifica en un par de paquetes esenciales:

- a. Centros Docentes: Tanto los del programa normal de enseñanza, desde el nivel preescolar, como los especializados en distintas materias o formaciones profesionales o laborales.
- b. Equipamiento administrativo y social: Compuesto por los grandes encabezamientos de Administración, social y comercial. Como queda dicho más arriba, los deportivos pasan a integrarse con los espacios libres.

2. Se enumeran brevemente a continuación los usos que se consideran incluidos en los dos apartados de equipamiento de relaciones urbanas:

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

3. Aparte de las dotaciones públicas, existen las mismas o análogas actividades desarrolladas por agentes privados, lo que se califica en estas Normas como

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

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

1. El carácter público o privado de los diferentes equipamientos, es decir, la condición de que su titularidad deba o no ser ejercida por entidades de la Administración pública, y los terrenos que los sustentan formen parte de las cesiones obligatorias y gratuitas en el proceso de ejecución del planeamiento, se fija del modo siguiente:

- Para los espacios libres, todos los de carácter público se señalan en planos. Los de carácter privado se producen dentro de las zonas edificables como consecuencia de la aplicación de las correspondientes normativas, y como terrenos restantes una vez utilizados los volúmenes edificables. Este tipo de espacio libre privado ni se señala en planos ni es propiamente una categoría aparte del suelo edificable, pues es parte indivisible del que sustenta las edificaciones.
- Para los restantes equipamientos, el carácter privado o público de los existentes se señala en la zonificación; mientras que los que se trata de crear, que no tengan especificación en contrario, son de carácter público; no debiendo destinarse en su desarrollo a funciones, incluso de las ya señaladas como equipamiento, pero que no correspondan a la esfera de la Administración Pública (aún cuando dentro de estas pueda procederse a su delegación o concesión a terceros, sustitutoriamente).

2.165. *Relación entre equipamiento público y cargas.*

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

2.166. *Relación entre equipamientos privados y cargas.*

1. Los equipamientos desarrollados con carácter privado dan lugar a situaciones mixtas de encuadramiento más complejo. Todos los que se desarrollan con carácter indiscutiblemente benéfico y no lucrativo se asimilarán, en cuanto a repartos de cargas, con los de carácter público. Pero aquéllos en los que, pese a la naturaleza básicamente no lucrativa de la actividad de equipamiento de que se trate, la actividad se ejerza con contrapartidas económicas que den lugar a lucro, deberán participar en las cargas generales de la actuación urbanística del modo siguiente:

- Exclusión de las cargas que procedan de la obtención de terrenos o instalaciones destinadas a equipamiento.
- Participación en las cargas que procedan de la obtención de terrenos viales.
- Participación en las cargas que procedan de la realización de obras de urbanización.

2. En los casos en que se prevé participación, ésta se hará, como en los restantes participantes, en proporción al valor urbanístico de los terrenos, es decir, a su aprovechamiento. Para poder ligar en términos equiparables el valor de los aprovechamientos de equipamiento de carácter privado con el de los normales privados lucrativos se establecen las siguientes directrices.

- Como valor orientativo se empleará el que corresponde a valorar los terrenos en proporción a los aprovechamientos edificados existentes, a los que, por lo demás, se dará un valor equivalente a la mitad del que les correspondería, dentro de programas de utilización urbana normal.
- Si este valor de referencia fuera contestado, bien por la propiedad específica de que se trate o por la propia Administración Municipal, para ese caso concreto, o por los restantes propietarios incluidos en el reparto, se iría a la valoración puntual de ese caso. Acudiendo para establecer coeficientes de correlación a comparar los precios y rendimientos en mercado de las construcciones dedicadas a uso análogo al que se trate, por un lado, y de las destinadas a usos urbanos intercambiables por otro.

2.167. Cambios de uso.

1. Los terrenos zonificados como espacios libres y zonas deportivas no pueden ser destinados a otros usos diferentes, ni aún dentro de los de equipamiento; pero, como queda señalado anteriormente, son intercambiables entre sí, salvo indicación expresa en contrario y dentro de los márgenes fijados más adelante en lo que a edificaciones se refiere.

2. Los espacios libres privados situados como parte residual de terrenos edificables, están vinculadas a la cuantía y disposición de las edificaciones conforme a lo que establecen las correspondientes ordenanzas de zona; y son invariables e indivisibles con el resto de la propiedad cuando está realizada la totalidad del volumen edificable permitido. Pero su existencia está vinculada a la de las edificaciones, y si éstas son reconstruidas de otro modo también se modificaría la disposición de los espacios libres, sin que ello plantee problema normativo alguno.

3. Los terrenos destinados a equipamiento de relaciones urbanas, sean de carácter público o privado, quedan sometidos a la condición de no poder ser destinados a usos distintos de los señalados por el planeamiento, dentro de los márgenes que a continuación se fijan:

- Se pueden autorizar cambios de uso, siempre que el nuevo que se aplique sea también del paquete de los señalados como equipamiento en esta Norma. Si el uso anterior se desarrollaba bajo carácter público, el nuevo deberá ser necesariamente de esa modalidad. En cambio, si el uso anterior se desempeñaba con carácter privado, el nuevo podrá mantener ese carácter o pasar al público.
- Los inmuebles y terrenos destinados a centros docentes solo podrán destinarse a otro tipo de usos públicos diferentes de ese después de comprobarse que la población escolar del área servida queda totalmente atendida en instalaciones de permanencia garantizada y dentro de distancias razonables. En otro caso, no se autorizará el cambio a otro uso público, debiendo mantenerse el docente.

4. Todo cambio de uso de equipamiento propuesto deberá contemplarse en el contexto global del equipamiento de las unidades urbanas a las que sirve, siendo necesario en todo caso el informe favorable en el sentido del equilibrio resultante para autorizar cualquier cambio.

2.168. Edificabilidad.

1. La edificabilidad en los equipamientos de relaciones urbanas no podrá rebasarse de las referencias siguientes:

- De la establecida por la práctica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización.
- De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.

4. La disposición más peculiar para las edificaciones singulares de equipamiento es la de emplazamiento variable; y con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. Aún dentro de éstas, será frecuente la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.

Anejo. Condiciones particulares

Actuación por Unidades

Se reseñan a continuación observaciones referidas a las distintas actuaciones de desarrollo que se proponen con marco unitario.

Posada:

- UE-1.- Reseña simplemente testimonial, para completar los trámites documentales de actuación ya realizada.
- UE-2.- Unidad de Ejecución con documento separado de Modificación Puntual de las NNSS actuales.
- UE-3.- Se impone la actuación conjunta sobre parcela original única, que se desarrolla en dos manzanas separadas.
- UE-4.- Se impone la actuación conjunta sobre parcela original única, que se desarrolla en dos manzanas separadas.
- UPD-1.- Se impone la realización conjunta del planeamiento de desarrollo, con documentación ya elaborada y aprobada por el Pleno con anterioridad, como Modificación Puntual de las NNSS.

Manzana 20.- PG ...

Manzanas 12, 14, 18.- Retranqueo ...

Lugo:

- UE-1.- Convenio de la anterior redacción de NNSS, pendiente de finalización.

UE-2.- Convenio de la anterior redacción de NNSS, pendiente de finalización.

UE-3.- Convenio de la anterior redacción de NNSS, pendiente de finalización.

N-1.- Normalización de terrenos sobrantes por modificación de alineaciones, con los colindantes.

Manzana 11.- Liquidación de anterior Convenio, con cargo al 10% de suelo útil municipal.

Aprovechamiento pendiente de compensación, 9101 m².

Conjuntos Urbanos planificados

Se declara expresamente la subsistencia de los conjuntos urbanos existentes en el concejo de Llanera que han surgido mediante la tramitación de instrumentos urbanísticos de desarrollo; remitiéndose a su propio marco documental las posibles operaciones de gestión, actualización, revisión o modificación que pudieran producirse dentro de un ámbito. Se destaca específicamente, que esta declaración de subsistencia supone la prevalencia de las delimitaciones de sus ámbitos señaladas en su propia documentación, sobre la representación gráfica contenida en estas Normas en la que se tiene constancia de algunas imprecisiones por desajustes entre las bases catastrales de Urbana y de Rústica.

Se trata de las piezas urbanísticas siguientes:

Identificación	Actividad Urbanística	Aprobación Definitiva
Concejo y Paraje	Clase de Plan	
Polígono Industrial de Silvota	Plan Parcial	03-05-67
Polígono Industrial de ASIPO	Plan Parcial	06-72
“Peña Corada”, Pruvia	Plan Parcial	19-07-77
“Soto de Llanera” (Antes Peña Corada)	Modificación de Plan Parcial	25-11-81
“Soto de Llanera”. Sector I. Parc. A1 y B1	Modificación de Plan Parcial	30-07-90
Asipo, Centro de Servicios	Modificación de las Normas Subsidiarias	25-05-93
Centro Penitenciario	Modificación de las Normas Subsidiarias	27-12-88
Mercasterias	Modificación de Plan Parcial	14-05-85
Parque Tecnológico de Asturias	Modificación de Plan Parcial	03-08-89
Dotaciones “La Morgal”	Plan Especial	20-02-87
Leroy Merlín	Plan Especial	02-12-96

Pese a lo anteriormente señalado, procede recoger aquí una Modificación de las Normas Subsidiarias actuales, (expediente CUOTA 1340/98, de fecha 10 de marzo de 1999), que pese a referirse al ámbito de éstas, se remite también expresamente al ámbito del Plan Parcial Peña Corada, modificando ese documento concreto desde el marco de las NNSS. Se mantiene el contenido de ese Acuerdo de CUOTA en la que se refiere al Plan Parcial de Peña Corada, mientras que en la generalidad de las NNSS, esos aspectos cuentan con una redacción completa alterativa.

TITULO III. NORMAS URBANISTICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Sección I. Principios generales y determinaciones operativas

3.01. Condiciones generales.

1. Dentro de las clases de suelo que utilizan estas Normas Subsidiarias, se incluye la de el Suelo Urbanizable, que, definido en el artículo 10 de la Ley 6/1998 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 artículos 15, 16 y 18 de la Ley 6/1998. En lo que se refiere a usos y obras provisionales, el marco de regulación es el artículo 17 de ese mismo texto legal, con remisión al 20, aplicándose este último expresamente en la forma correspondiente a la zona denominada de Protección, del Título IV de estas Normas.

3.02. Características.

1. El Suelo Urbanizable en estas Normas Subsidiarias se caracteriza por ejercer exclusivamente funciones de ensanche, no teniendo nunca la misión de establecer nuevos núcleos de población o conjuntos independientes de la trama de

asentamientos existente. Pese a ello, se pueden diferenciar dos tipos, en función de su grado de determinación.

Tipo 1: Suelo Urbanizable, con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación.

Tipo 2: Suelo Urbanizable con algún grado de indeterminación en cuanto a tipologías o trazados.

2. En el Suelo Urbanizable tipo 1 se encuentran delimitados los ámbitos con vistas a su posible desarrollo inmediato, mientras que en los de tipo 2 la inclusión en sectores o ámbitos de desarrollo deberá precederse de algunas determinaciones, y características, dentro del marco que aquí se fija para ellos.

3.03. Determinación de Sectores para las actuaciones.

1. Las presentes Normas Subsidiarias 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 Posada, un ámbito con calificación de baja densidad, con zona específica de Equipamiento-Espacio Libre.
- En Lugo, un ámbito con calificación de baja densidad, otro con la de comercial, y otro industrial.
- En Villabona, uno con calificación de vivienda unifamiliar, con zona específica de Equipamiento-Espacio Libre, y otro con la de comercial y aparcamientos de la estación.

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 cinco ámbitos independientes entre sí, que pueden ser desarrollados mediante uno o varios sectores:

- Zona de La Verbola y Castañera, un ámbito con calificación de vivienda unifamiliar.
- En el entorno de Silvota, uno con destino a equipamientos supramunicipales, y dos destinados a uso industrial.
- En Villabona, uno con calificación de vivienda unifamiliar, con zona específica de Equipamiento-Espacio Libre.

4. La delimitación de sectores dentro de cada uno de los ámbitos citados, se deja abierta, depositando en ese trámite el filtro de la oportunidad y las garantías para que las actuaciones se produzcan realmente, estableciéndose aquí únicamente los criterios para su determinación por los documentos de desarrollo.

5. Respecto a los sistemas de actuación se seguirá lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley del Suelo; y se señala que en el Suelo Urbanizable tipo 1, el sistema de actuación puede incluso ser el de cooperación, lo que supone un alto nivel de intervención o tutela municipal. En el Suelo Urbanizable tipo 2, lo normal será el sistema de compensación. Todo ello sin perjuicio en ambos ámbitos de las actuaciones de la Administración, y de sus entes instrumentales, que podrán efectuar actuaciones en suelo de titularidad propia o mediante el sistema de expropiación, dentro de las finalidades de la Ley Regional 2/1991 de 11 de marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Prioritarias y del artículo 89 y siguientes de la Ley del Suelo.

6. El sector mínimo en cada uno de los ámbitos delimitados se establece en los artículos 3.04 y 3.05.

7. La determinación de los Sectores para las actuaciones, en ambas modalidades, se hará previa o simultáneamente a los correspondientes Planes Parciales, mediante el procedimiento de configuración de ámbito señalado por el artículo 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución, figurando en dicho procedimiento una serie de aspectos imprescindibles para la adecuada ordenación de los procesos de ejecución, relativos a contenido de las actuaciones, aportación a infraestructuras y equipamientos del conjunto general, y medios y plazos para la ejecución. Con carácter general para todos los tipos de Suelo Urbanizable, las conexiones exteriores de cada sector con todas las redes de infraestructura, incluso las de red viaria, serán por cuenta del promotor, se ajustarán a los esquemas generales aquí marcados, y constituirán condición imprescindible para la realización del contenido útil de la actuación de que se trate. Puede fijarse algún procedimiento para la compensación posterior de las inversiones en este sentido, a costa de otras actuaciones que se beneficien después de lo ya hecho; pero la puesta en servicio deberá hacerse en tiempo presente, y sin otra contrapartida asegurada.

8. Dentro de este trámite previo deberá resolverse expresamente la integración de la actuación con su medio circundante, tanto en lo que se refiere al entorno natural como al tejido urbano o de asentamientos rurales con que se relacione; previéndose expresamente el modo de resolver el estado final del nuevo conjunto por

sí mismo, para el supuesto de que no se desarrollase el resto del Suelo Urbanizable en que se sitúe. Y articulando todos los desarrollos por módulos o partes autosuficientes, de modo que, si la actuación no se llegase a completar, las zonas ya desarrolladas ofrecieran la suficiente coherencia por sí mismas. Entre las previsiones que se realicen en este sentido figurará necesariamente el afianzamiento financiero en cuantía proporcionada para permitir que cada fase se lleve a su término.

9. El trámite señalado en los dos puntos anteriores es previo y decisorio respecto de cualquier actuación en Suelo Urbanizable, por ser parte esencial de la determinación de la propia clasificación (expresamente condicionada a estas determinaciones de inicio) y de las calificaciones subsiguientes.

10. El Ayuntamiento evaluará periódicamente el grado de cumplimiento de las expectativas de desarrollo urbanístico y construcción, pudiendo llegar a la desclasificación de áreas urbanizables, si su necesidad no llega a consolidarse con el paso del tiempo. Esta evaluación se hará por lo menos cada cuatro años, y es independiente de las medidas de igual índole que puedan ser tomadas en actuaciones ya iniciadas por incumplimiento de plazos, tal como se señala en el artículo 3.08. de este Título III.

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

3.04. Suelo Urbanizable Tipo 1.

1. El ámbito de las actuaciones es o bien 2,5 Ha., incluyendo la parte correspondiente del Sistema General adscrito, o una manzana completa, también con su parte de Sistema General, aún cuando en este último caso no se alcanzara la superficie antes citada. Dado que en la mayor parte del Suelo Urbanizable no se delimitan sino supermanzanas que han de ser subdivididas, el primer método será el más general; y el caso menor es el de partes de manzana que son en el resto suelo urbano.

2. Cualquiera que sea el método para fijar la extensión del Sector, deben atenderse otra serie de condiciones:

- Cumplir con la característica de zonificación, tanto en los aspectos de ordenación como en los de infraestructura, que se señalaban en el artículo anterior, punto 8.
- No crear islas residuales de desarrollo insuficiente o inadecuado entre unas y otras actuaciones, o entre la que se trate y los límites de contorno del Suelo Urbanizable.

3. Los aprovechamientos se reseñan en la Sección II, Características, en forma numérica, ofreciéndose referidos a la superficie computada, que es la delimitada en los planos; por lo que les corresponde el carácter de aprovechamiento bruto, pues dentro de sus límites deben de diferenciarse, por los Planes Parciales, viarios, equipamientos y Unidades Homogéneas útiles; proceso que se encuentra descontado en los aprovechamientos brutos, mediante la aplicación de los correspondientes módulos. Excepcionalmente, en el caso de Villabona, los aprovechamientos que se señalan son los correspondientes a los suelos edificables netos; que, para ser utilizados por los propietarios del suelo bruto, requieren de la previa realización de las cesiones.

4. Los aprovechamientos, y sus contrapartidas de repartos y cesiones se materializan de modo análogo al señalado para el Suelo Urbano No Consolidado, artículo 2.05, en el sentido de que se relacionan a través de un cálculo residual, deduciendo qué cuantía de suelo neto corresponde a cada extensión de suelo bruto original; y también en el sentido de que los propietarios de un suelo determinado conservan la porción que les corresponde y ceden el resto para los fines de cesión obligatoria, sea con el intermedio del Ayuntamiento como redistribuidor, o directamente, si se han asociado expresamente los terrenos de cesión interna y los de Sistemas Generales, en su caso. Si se encuentran adscritos Sistemas Generales, además de las cesiones propias de Sector, calculadas por medio de módulos, se incluyen las que los representan, que se materializan mediante la reducción proporcional del aprovechamiento bruto.

5. Los módulos de aprovechamiento bruto se han calculado utilizando el módulo reglamentario de 45 m² de equipamiento por vivienda, o 14% de la superficie total en industrial; y otro teórico de un 15% de la superficie total como proporción del suelo viario. Pero lo que se utilizará en la práctica son las cifras absolutas resultantes, con independencia de cual sea el diseño real del viario, repartiéndose el aprovechamiento obtenido por la superficie real de suelo neto resultante. El caso del urbanizable tipo 1 en Villabona, en cambio, funciona como el Suelo Urbano No Consolidado, porque se conocen desde el principio las superficies de equipamiento, UH útiles y viario.

3.05. Suelo Urbanizable Tipo 2.

1. El Sector mínimo en este tipo de Suelo Urbanizable es de 1 ó 2 Has. en la zona La Verbola y Castañera según las zonas que se señalan en el plano número 7, y de 2,5 Has. en el ámbito completo en la zona de Silvota.

2. Los aprovechamientos se reseñan en la Sección II, Características, en forma numérica, y se comportan del modo expuesto para el tipo 1, en el caso en el que se manejan aprovechamientos brutos, que es la única modalidad para el tipo 2. El módulo de equipamiento por vivienda se establece en este caso en 50 m².

3. La delimitación de Sectores no deberá dejar zonas aisladas que luego no puedan desarrollarse por sí mismas; y el primero de cada "supermanzana" comprendida entre los ejes viarios principales que se establecen deberá plantear el esquema viario básico al interior de ese ámbito.

3.06. Zonas de concentración de cesiones de equipamiento.

1. En los entornos de Posada y Lugo se señalan zonas de concentración de cesiones de equipamiento, acumulando en los dos poblaciones de cabecera esos sistemas, generados por el asentamiento de baja intensidad que se proyecta entre ellas.

2. La cuantía superficial de los equipamientos que se concentran se ha establecido en un 75% del total generado por el área, conforme a sus módulos teóricos de referencia, más otra extensión igual a la anterior, que se conceptúa como Sistema General.

3. Las zonas de concentración del equipamiento se delimitarán mediante Proyectos de Delimitación, y los sucesivos Planes Parciales deberán adscribir la superficie que en proporción les corresponda, dentro de un orden determinado en el propio acto de la delimitación de la zona, de modo que se vayan obteniendo fragmentos continuos y coherentes. El Ayuntamiento podrá recurrir a la delimitación de sectores de suelos útiles con desarrollo prioritario, a esos efectos.

4. Las cifras generales de estas operaciones se establecen en la Sección II, Características, en forma numérica.

3.07. Edificaciones existentes en el Suelo Urbanizable.

1. Las edificaciones existentes en el suelo urbanizable, cuando se redacten los pertinentes Planes Parciales podrán:

- Permanecer tal como están, con el régimen de edificación existente; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno correspondiente a las condiciones de aprovechamiento del sector en que se ubique. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, que será el de suelo urbano una vez aprobado el Plan Parcial que los englobe. Estarán obligados a participar en el coste de las obras de urbanización de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, sí la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.), en proporción a su propio aprovechamiento.
- Incorporarse a la actuación conservando el derecho a aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para el polígono en que se encuentren y el realmente edificado, siempre que la edificación sea compatible, en tipología y uso, con el resto de la ordenación.
- Incorporarse a la actuación pura y simplemente. Si la edificación existente debe de ser eliminada, por estar afectada por alguna condición de la nueva ordenación, o por cambio de titularidad de la propiedad en el reajuste parcelario, su valor se incluirá dentro de los gastos de urbanización.

2. El acogerse a uno u otro tratamiento será optativo para los propietarios, salvo en el caso c. si la edificación debe desaparecer; si bien, en el marco de la conveniencia general y la necesidad de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente la opción b, o alguna vinculación especial en la opción a.

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

4. En el borde de la carretera AS-17, y dentro de la zona destinada a Equipamientos, existen una serie de edificaciones con acceso directo ella, que son un caso particular de lo expuesto en los puntos anteriores. El marco de actuación es el siguiente:

- Sin variar las calificaciones de los terrenos, admitir la utilización normal y posible ampliación en las edificaciones existentes, siempre que no interfieran con los usos presentes y futuros dentro del planeamiento.
- El estatuto de parcela ya edificada permite seguir desarrollando el uso actual y situarse dentro de un módulo de aprovechamiento de 0,5 m²/m², que puede alcanzarse en su totalidad, mediante ampliación, si la edificación actual no alcanza esa cifra. Si el aprovechamiento actual fuera mayor, no da lugar a especial afectación, excepto en el sentido de que ya no cabrían ampliaciones.
- Las ampliaciones de la edificación, dentro del marco descrito, deberían mantenerse separadas de linderos en al menos 3 metros, y en el frente a

carretera lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente. Las separaciones a linderos podrían suprimirse si existe autorización del colindante, sustanciada como condición a inscribir en el Registro de la Propiedad.

- Las parcelas quedarían en el régimen de indivisibles, vinculándose todo lo antedicho a la existencia de edificación y uso, inseparablemente.
- Cabe admitir la agregación de varias parcelas edificadas, para el desarrollo de los fines de una de ellas; pero no la incorporación a estas regulaciones de parcelas que ahora no estén edificadas con construcciones estables de uso principal normal (y no sólo con casetas, cobertizos o similares, por tanto).

3.07. Plazos.

1. No se fijan en estas Normas Subsidiarias plazos de ejecución para las iniciativas en Suelo Urbanizable, pero se determina la obligatoriedad de fijarlos cuando realmente se vaya a actuar, es decir, al delimitar los Sectores. Este trámite se acometerá en todo caso, aún en el tipo 1, aún cuando sea especialmente sucinto, y podrá ser realizado por el propio Ayuntamiento sin más preámbulo, con el procedimiento anteriormente señalado.

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.

Sección II. Características, en forma numérica

Posada

suelo urbanizable tipo 1					
		tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
ámbito 1					
30	BD/E		77937	0,486179	37891
ámbito 2					
17	BD		145025	0,486179	70508
42	E		39257	0,486179	19086
			184282		89594
total unidades urbanizable			262219		127485

El ámbito 1 se compone de un solo sector, el 30, en el que queda fijado el aprovechamiento total aplicable sobre el suelo neto resultante de la zonificación establecida en el Plan Parcial, con un módulo determinable solo en ese momento, y por simple división de ambas magnitudes. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 13.641 m², a los que en planos se añaden otros 863, que se conceptúan como Sistema General, cediéndose sin merma del aprovechamiento total ya establecido.

El ámbito 2 se compone de dos sectores, uno de los cuales se destina íntegramente a equipamiento, lo que implica que el aprovechamiento total generado se realiza dentro del sector útil, el 17. El aprovechamiento total y su relación con el suelo neto resultante se comportan como en el caso anterior. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 32.254 m², a los que se añaden otros 13.349, que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 45.603 m² resultantes en dos enclaves separados, 6.346 m² en el sector 17 (25% del generado por el propio sector), y 39.257 m² en el 42, ocupando el sector completo.

Lugo

suelo urbanizable tipo 1					
		tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
ámbito 1					
30	I		64586	0,497000	32099
33	C		128335	0,497000	63782
			192921		95882
ámbito 2					
31	BD		53050	0,486179	25792
32	BD		102004	0,486179	49592
			155054		75384
total unidades urbanizable			347975		171266

El ámbito 1 se compone de dos sectores, con usos industrial y comercial; entre los que se produce un cierto grado de intercambio, ya que de la superficie para equipamiento que se obtiene por módulo en el sector 30, 9.042 m², el 25% se mantiene en el sector y el resto se traslada al 33, donde se obtiene un total de 24.478 m² al acumular con su propia dotación; mientras en sentido contrario hay un desplazamiento del aprovechamiento que no tiene cabida en el 33 hacia el 30. El total resultante entre los dos es de 27.009 m². El 25% atiende las necesidades próximas del sector en que se sitúa, mientras que la acumulación del resto en uno solo persigue conseguir extensiones más amplias en un solo espacio, ampliándose con ello sus posibilidades de utilización con usos de mayor escala.

El mismo proceso de intercambio y acumulación se produce en el ámbito 2, con dos sectores de uso residencial, manteniéndose un 25% de su dotación en el 31, y desplazándose el resto al 32.

Villabona

suelo urbanizable tipo 1				
	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
6	E	8758		
7	U	5441	0,35	1904
8	U	4484	0,35	1569
9	U	2409	0,35	843
23	U	355	0,35	124
26	E	474		
29	U	1347	0,35	471
30	U	3982	0,35	1394
31	U	4270	0,35	1495
32	E	4990		
33	U	949	0,35	332
34	U	2927	0,35	1024
35	U	3604	0,35	1261
total unidades urbanizable tipo 1		43990		10419
		59145	0,176157	
viario		15155	25,6235%	

Se trata en este caso de un ámbito único, en el que son conocidos todos los datos, superficie neta de las UH útiles, viarios y equipamientos. El aprovechamiento total se obtiene de la aplicación de la edificabilidad sobre el suelo neto, para luego repartirse entre la superficie total del sector, con el resultado de un módulo de aprovechamiento bruto de 0,176157 m²/m².

urbanizable tipo 2					
	sector	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
ámbito 1					
	1	U	86872	0,276680	24036
	2	U	191621	0,276680	53018
	3	U	31711	0,276680	8774
	4	U	11245	0,276680	3111
			321449		88938
ámbito 2					
	36	C	13054	0,497000	6488
	36	PG	5504	0,497000	2735
			18558		9223
total unidades urbanizable tipo 2			340007		98162
sistema general					
	manzana	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
	5	E	23446		

	manzana	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
	6	E	8513		
	7	E	25186		
	8	E	85437		
	9	E	8521		
total			151103		

El ámbito 1 se compone de una serie de sectores útiles, con igual tipología y aprovechamiento; y adscribe el ámbito Sistema General de equipamiento, uniforme en su interior, aunque compuesto también por varias piezas. El conjunto de ámbito 1 y el de Sistema General constituyen un desarrollo extensivo único, en el que el aprovechamiento bruto resultante se reparte uniformemente entre todos los suelos que forman ambos conjuntos. El aprovechamiento total es de 88.938 m², y su relación con el suelo neto resultante se comporta como en los restantes suelos urbanizables tipo 2 de las demás zonas. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 67.339 m², a los que se añaden otros 100.599, que son los conceptuados como Sistema General (es decir, parte del ámbito Sistema General se adquiere realmente como Sistema Local). En cuanto a su ubicación, en el ámbito 1 permanece una superficie de 16.835 m² (25% del generado por el propio sector), mientras el ámbito Sistema General permanece completo como equipamiento, con sus 151.103 m². El módulo de aprovechamiento bruto del conjunto es de 0,188209 m²/m².

El ámbito 2 se compone de dos sectores, uno de los cuales, el 36 PG, se destina íntegramente a equipamiento, lo que implica que el aprovechamiento total generado se realiza dentro del sector útil, el 36C. El aprovechamiento total es de 9.223 m², y su relación con el suelo neto resultante es igual que en el caso anterior. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 5.382 m², a los que se añaden otros 521, que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 5.903 m² resultantes en dos enclaves separados, 399 m² en el sector 36C (25% del generado por el propio sector), y 5.504 m² en el 36PG, ocupando el sector completo.

Verbola-Castañera

urbanizable tipo 2					
	ámbito	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
	1	U	322.265	0,277	89.164
	2	U	769.912	0,277	213.019
total			1.092.177		302.183

Se trata de dos ámbitos independientes con la misma tipología e iguales condiciones de aprovechamiento y cesiones. Dentro de cada uno de ellos pueden delimitarse sectores conforme al procedimiento establecido para ello, que mantendrán en su interior las mismas condiciones fijadas para el conjunto del ámbito; siendo uniforme el aprovechamiento bruto todos los suelos de cada uno de los ámbitos, y de los sectores que los compongan.

En el ámbito 1 se crea una zona de concentración del equipamiento, y en el ámbito 2 dos, mediante los oportunos Proyectos de Delimitación: materializándose en esas zonas parte de los equipamientos locales, y también los de Sistema General. Cada sector que se delimite deberá resolver la parte de cesión de equipamientos que le corresponda dentro de esas zonas de concentración, lo que puede realizarse mediante el procedimiento de cesión residual de suelo útil (delimitado a esos efectos como subsector), o por adscripción directa.

En el ámbito 1 el aprovechamiento total es de 89.164 m², y su relación con el suelo neto resultante se comporta como en los restantes suelos urbanizables tipo 2 de las demás zonas. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 25.475 m², a los que se añaden otros 19.107 (ver 3.04.6), que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 44.582 m² resultantes en dos sistemas separados, 6.369 m² dispersos por todo el ámbito (un 25% del equipamiento generado por cada sector se materializa dentro de él), y 38.213 m² en la zona de concentración próxima a Lugo.

En el ámbito 2 el aprovechamiento total es de 213.019 m², y su relación con el suelo neto resultante se comporta como en el caso anterior. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 60.863 m², a los que se añaden otros 45.647 (ver 3.04.6), que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 106.510 m² resultantes en dos sistemas separados, 15.216 m² dispersos por todo el ámbito (un 25% del equipamiento generado por cada sector se materializa dentro de él), y 91.294 m² concentrados en las dos zonas previstas para ese fin, junto a Posada y mitad junto a La Morgal, con mayor proporción en la de Posada.

Silvota

suelo urbanizable tipo 2				
ámbito	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
EQ1	SG	805341		según DD
EQ4	SG	515987		según DD
R-IND1	Id	428403	0,497	212916
R-IND2	Id	501825	0,497	249407

Cada uno de los ámbitos de esta zona opera de forma independiente, los destinados a equipamiento con su aprovechamiento y destino pendientes de determinar por sus Documentos de Desarrollo, y los de uso industrial con sus características fijadas en la forma habitual en el Suelo Urbanizable tipo 2, y con cesiones de equipamiento solo de carácter local, determinadas según 3.04.5, y desarrolladas dentro del propio ámbito.

TITULO IV

NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

NORMA PRIMERA. REGIMEN GENERAL

Capítulo 1. Concepto del Suelo No Urbanizable

4.01. Concepto del Suelo No Urbanizable.

Se consideran como Suelo No Urbanizable:

- Los espacios de territorio que, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para defensa de la flora, fauna, gea, o del equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendentes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.
- Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no se incluyen ni en las delimitaciones de Suelo Urbano, que se agrupa en este concejo en los núcleos de población de Posada, Lugo, y Villabona; o en los asentamientos producto del planeamiento, Silvota, Asipo y Soto de Llanera, ni dentro del Suelo Urbanizable que se proyecta en las presentes Normas Subsidiarias.

4.02. Fundamento agrario.

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

Capítulo 2. Régimen y gestión

Sección 1ª. Régimen del Suelo

4.03. Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Título IV, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (artículos 76, 85, 86 de la Ley del Suelo).

2. La aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículos 87 L.S. y 36 R.P.).

3. El Suelo No Urbanizable se diversifica en varias zonas con diferentes contenidos y tratamientos, conforme se establece en el Capítulo IV de éste Título IV. Las diferencias entre ellas, de cualquier modo, nunca las sitúan en un Régimen de Suelo distinto del que caracteriza, de modo general, al Suelo No Urbanizable.

4. Es de aplicación en el Suelo No Urbanizable el régimen de autorización previa de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre.

5. Las presentes Normas Subsidiarias se ajustan al marco jurídico de la Ley 6/1990 del Principado de Asturias, sobre edificación y usos en el Medio Rural; y configuran plenamente el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable en el concejo de Llanera, no produciéndose, por tanto, los supuestos del artículo 3.2 de las Normas Urbanísticas Regionales en el Medio Rural de Asturias, ni, por ello, su utilización complementaria.

4.04. Jerarquía de usos y edificaciones.

1. A diferencia del Régimen que caracteriza al Suelo Urbano, en el Suelo No

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

Sección 2ª. Régimen de usos

4.05. Clasificación de los usos.

1. Los usos previstos en estas Normas Subsidiarias son los que corresponden a las necesidades de la población asentada y al desarrollo de sus actividades en todos los ordenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. Por su modo de encajar en la mecánica administrativa y en el Régimen del Suelo No Urbanizable, cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión que le corresponde, en las siguientes tres clases, mas una última de exclusión (artículo 3, Ley 6/1990):

- Usos Permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
- Usos Autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa.
- Usos Incompatibles, que en todo caso, exigen transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia.
- Usos Prohibidos, previstos en la Ley 6/1990 del Principado, y no definidos aquí sino como categoría abierta, derivada de la de los incompatibles como caso extremo, y desarrollada dentro del artículo 1.08 de esta Norma, dedicado a aquellos. Estos son los que no se podrían realizar dentro del marco de estas Normas Subsidiarias.

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:

- Las obras de construcción de los edificios inherentes a las actividades agrícolas; o las destinadas al servicio de las infraestructuras, éstas últimas en los términos y procedimientos que señala el artículo 4 de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre; así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan cualquiera de los usos señalados.
- La construcción de los edificios destinados a los usos previstos dentro de los Núcleos Rurales.
- 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.
- 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.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de estas Normas.
- La demolición de las construcciones.
- 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. Cuando la magnitud de la tala sea significativa se remitirá la petición de licencia a la Consejería de Agricultura y Pesca.
- Cuanto otros así se señalen de forma expresa en estas Normas Subsidiarias.

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 estas Normas Subsidiarias.

4.07. Usos autorizables.

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que, por no tratarse del contenido inmediato del Suelo No Urbanizable, según lo determina la legislación urbanística, antes de que el

Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en los artículos 11 y siguientes de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre, autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA); salvo que tal competencia se delegue en el Ayuntamiento en los términos señalados en los artículos 11 y 12 de la Ley Regional citada.

2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada Zona de Suelo No Urbanizable, están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social 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.
- b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo, 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 58.
- 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 y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales.

4.08. Usos incompatibles.

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

2. Los usos o actividades incompatibles con los restantes establecidos en este Título IV, exigirían para su implantación, con carácter previo a cualquier otra actuación, alguna de las siguientes posibilidades jurídicas:

- a) En el caso de que no sean admisibles en Suelo No Urbanizable en estas Normas Subsidiarias, plantear una Modificación o Revisión (según su importancia) de las presentes, para, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 49 de la Ley del Suelo, 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 154.3 del Reglamento de Planeamiento, 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 artículo 157 de aquel mismo texto legal.
- 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 el apartado 2 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, mediante redacción y aprobación de un Plan Especial según en dicho artículo se regula. Partiendo de la base de incompatibilidad en que nos situamos, no será de aplicación, en general, el procedimiento abreviado del artículo 43.3 de la Ley del Suelo.
- 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 recaerá la demanda potencial de servicios y equipamientos.

Sección 3ª. Núcleos de población

4.09. Núcleos Rurales y Núcleos Urbanos.

1. A los efectos de estas Normas, los Núcleos Rurales son asentamientos de población de pequeña cuantía y baja intensidad; y, por tanto, situados por debajo del umbral de concentración que caracteriza a los Núcleos Urbanos.

2. Los Núcleos Urbanos, por el contrario, se sitúan por encima de un cierto nivel umbral, tanto en cuanto a tamaño absoluto, como a intensidad de uso.

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

Sección 4ª. Régimen parcelario

4.10. Vinculación de fincas.

1. En las presentes Normas se establece, para una serie de supuestos, la posibilidad de vincular diversas fincas separadas, para formar una agrupación indivisible y dar con ella soporte a edificaciones, usos e instalaciones. La agrupación de fincas vinculadas, realiza, a efectos urbanísticos, las mismas funciones que una parcela única, cuando así se establece expresamente en estas Normas; quedando sujetas al contenido del artículo 95 de la Ley de Suelo.

2. Se establecen cuatro 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 realizada dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, cuyos mecanismos se describen en la Normativa de esta modalidad de Suelo No Urbanizable.
- c. 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 100 metros.
- d. 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 parcelas deberá ser anotada en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 221 de la Ley del Suelo.

4.11. Parcelación Urbanística.

1. 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.

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 1.051 y siguientes del Código

Civil); y se entiende generalizado este criterio en cualquier caso análogo, de mandato legal sin implicaciones urbanísticas o edificatorias. La situación urbanística de los diferentes lotes producidos, si no cumplen las condiciones que en estas Normas se fijan para la parcela mínima, no será la de fincas independientes, manteniéndose la exigencia de combinarlos de modo que cualquier acto relacionado con el uso urbanístico de los terrenos o con su edificación se refiera a extensiones de la cuantía requerida.

4.12. División de fincas.

1. La división o segregación de una finca rústica solo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, fijada en 5.000 m².

2. Las causas de excepción contempladas para esta disposición en el artículo 44.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, surtirán efecto, incluso dentro del ámbito de los Núcleos Rurales, en la forma siguiente:

- Se admite la segregación en beneficio de colindante, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada con fines agrícolas en el punto 1 de este artículo.
- Para el caso de divisiones cuyo destino no sea el uso agrario, sino la ejecución de edificaciones o construcciones permanentes no relacionadas con aquel, se entra de lleno en la mecánica característica de estas Normas, no pudiéndose producir, por división, lotes con extensión inferior a la exigida en cada uso o zona para la superficie vinculada mínima.
- Las divisiones destinadas a creación de huertos familiares, respetarán la misma unidad parcelaria mínima que se ha fijado más arriba.

3. Cualquier partición de los terrenos que no responda a los apartados anteriores sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa. Los supuestos descritos en el punto 3 del artículo anterior y la situación resultante para los lotes así producidos, son generalizables como excepción al caso general, es decir, fuera de los Núcleos Rurales, y respecto de las regulaciones establecidas en este artículo.

4. La agregación de fincas colindantes puede realizarse sin limitación alguna; igualmente se admiten sin limitación las operaciones de permuta o trueque de superficies de terreno que conduzcan a la concentración de propiedades dispersas de la misma persona en un menor número de lotes.

5. Las divisiones, segregaciones, agregaciones y permutas, realizadas en los términos anteriormente señalados, no necesitarán licencia municipal, debiendo, sin embargo, notificarse al Ayuntamiento para su constancia; y pudiendo el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo.

6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto de la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, excepto en el caso de que el tamaño de los lotes resultantes sea inferior al exigido para esos fines; y, en tal caso, indirectamente y no por razón del acto de dividir.

4.13. Separación de parcelas vinculadas.

1. Las parcelas urbanísticamente vinculadas en aplicación de estas Normas, sólo podrán ser nuevamente separadas, y anulada la anotación registral de vinculación, si cesa la causa de uso, actividad o edificación que dio origen a la vinculación, lo que deberá ser certificado por el Ayuntamiento.

Capítulo 3. 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 de vinculación de parcelas diversas, la certificación de la inscripción registral de esa condición se adjuntará como condición previa a la obtención de la licencia. Aunque la licencia precise de autorización previa de la CUOTA, esa certificación mencionada se exigirá tan solo en la tramitación de la licencia.

6. Las licencias tendrán un plazo de vigencia de seis meses, pasado el cual caducarán si no se han iniciado.

4.15. Autorización de construcción o implantación.

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 44 R.G.), al menos la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.
- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de utilización de esta clase de Suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras.
- Estudios complementarios de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.
- Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas que puedan derivarse.
- Anteproyecto con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

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

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, que habrán de estar definidas específicamente o, en su caso, delimitadas de conformidad con el artículo 5 de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen que no existe riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas Normas.

4. Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el seno del propio Anteproyecto técnico requerido.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, y, en caso de informe favorable, resolverá o elevará el expediente al Consejero de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o a la Comisión de Urbanismo de y Ordenación del Territorio de Asturias, 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, deberá incluir en su documentación, además de la que le sea propia por razón de la modificación (artículo 49 L.S. y 161 R.P.), o del Plan Especial (76.3 y 4, y 77 del R.P.) las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el artículo anterior.

2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación exigida en el artículo 53 de la L.S. 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.

4.17. Competencias Técnicas.

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

4.18. Condiciones generales de relación.

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

- Los de fincas colindantes con la que se trate en algún punto de su perímetro, incluyéndose las que sólo se separen de ella a través de camino o cauce de aguas público.
- Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 metros del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- Las que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no es preceptiva, pero la licencia a conceder supone, de cualquier modo, los tipos de limitaciones o perturbaciones descritas en el apartado anterior, deberá procederse al menos a su anuncio por medio de bando, dentro de la parroquia o zona de que se trate.

4.19. Valores numéricos

1. En los valores numéricos que se manejan en estas Normas urbanísticas que deban ser objeto de medición se admite un grado de oscilación del 5%; y, si se trata de medición de superficies de terreno, los valores realmente presentes en la realidad prevalecerán sobre los obtenidos de escrituras o de cualquier otra fuente no objetiva y comprobable.

4.20. Catálogo.

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

NORMA SEGUNDA. DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Capítulo 1. Generalidades

4.21. Clasificación de usos

1. La presente Norma regula todos los usos de los terrenos y edificaciones que son contenido de la ordenación urbanística dentro del Suelo No Urbanizable. Para su mejor manejo y referencia, se clasifican en cuatro grandes grupos:

- Actividades agrarias.
- Industrias.
- Equipamientos, servicios e infraestructuras.
- Vivienda familiar.

La clasificación y descripción que a continuación se hacen son independientes del carácter de permitidos, autorizables o incompatibles que a cada uno le corresponda según la Normativa referente a Régimen del Suelo, de las edificaciones, o las regulaciones particulares de cada una de las Zonas de Suelo No Urbanizable.

2. La enumeración de condiciones que a continuación se hará, se refiere específicamente a las que deben de cumplirse para la nueva implantación de los usos que se describen. La regulación de los usos ya existentes, y de sus posibles modificaciones, se trata de modo diferenciado por las peculiaridades que implican.

3. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o alguno de los siguientes conceptos:

- General: legislación específica y forma de tramitación.
- Localización; zonas y distancias admisibles.
- Características de los terrenos. Vinculación y ocupación en planta baja.
- Condiciones de edificación; constructivas y estéticas.
- Condiciones infraestructurales y acceso.

Capítulo 2. Actividades agrarias

4.22. Concepto y clasificación.

1. Se consideran como agrarias o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

- Agrícolas.
- Forestales.
- Ganaderas y Piscícolas.

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

Sección 1ª. Agrícolas

4.23. Concepto y clasificación.

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

2. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:

- Agricultura extensiva.
- Agricultura intensiva.

Subsección A. Agricultura extensiva

4.24. Agricultura extensiva.

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

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

3. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos 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, registrarán 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 pegoys.
- 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.

5. Dentro de este tipo de uso, no podrán hacerse divisiones de fincas de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo de 5.000 m², o a la establecida mediante concentración parcelaria, en su caso.

6. El conjunto de edificaciones formado para utilización de agricultura y ganadería extensivas, con o sin vivienda, no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la explotación completa, vinculada a esos efectos.

Subsección B. Agricultura intensiva

4.25. Horticultura.

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

2. La creación de nuevos huertos no supone ninguna variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación en iguales términos que en agricultura extensiva; con la única excepción de la segregación de un lote en beneficio de colindante, si éste último habita en la finca a la que el huerto se añade, y siempre que el lote restante de la finca matriz no se haga, debido a ello, inferior a la parcela mínima de cultivo extensivo.

3. Los cerramientos de las nuevas huertas respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con postes y alambrada, o seto de especies vegetales arbustivas, o por el conjunto de ambos sistemas, pero no mediante obras de fábrica.

4. Sobre las huertas, existentes o nuevas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

- Superficie de la finca igual o superior a la unidad mínima de cultivo.
- Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de horticultura.
- Superficie máxima 6 m². Se podrán autorizar por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias superficies mayores específicamente justificadas por el Organismo competente.
- 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 explotación 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.

6. La implantación de casetas de aperos es una actividad sujeta a previa obtención de licencia municipal, presentando documentación a escala 1:50 en la que se reflejen:

- Tipo de instalaciones, formas de cierre y accesos.
- Materiales y sistemas constructivos.

7. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente; no suponiendo para la finca la condición de edificada, descrita en el artículo 4.76.

4.26. *Viveros e invernaderos.*

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

2. No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico. Pero deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera en igual distancia que su propia altura, y sin bajar de tres metros.

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

- Ocupación máxima de edificación 10% de las de la parcela.
- Condiciones de edificación, las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre, con una sola planta.
- Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela.

4. El régimen parcelario de este uso es idéntico al establecido para huertos.

Sección 2ª. Forestales

4.27 *Concepto y clasificación.*

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

2. En las zonas en que se produce este tipo de uso predominante, y aunque que no sean además de Especial Protección, se establece como parcela mínima a respetar en posibles divisiones de fincas la de 5.000 m² (resultando, por tanto, indivisibles, todas las inferiores a una Hectárea).

Sección 3ª. Ganaderos y Piscícola

4.28. *Concepto.*

1. A los efectos de las presentes Normas se consideran usos ganaderos a las actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entienden como actividades piscícolas las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y mariscos.

4.29. *Clasificación de usos ganaderos.*

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

1. Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forraje, etc.
2. Ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

1. Ganado mayor, vacuno o equino.
2. Ganado menor, ovino o caprino.
3. Ganado porcino y avícola, conejero, etc.
3. A efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Subsección A. Ganadería vinculada a la explotación del suelo

4.30. *Concepto y clasificación.*

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

2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia expresada en el artículo anterior. No obstante, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberá además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

4.31. *Condiciones generales.*

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

2. Toda edificación de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, que siendo de nueva planta o por ampliación, no superasen los 100 m². se consideran usos permitidos y requerirán solamente la licencia municipal.

3. Cuando se supere dicha superficie, se precisará informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, previo a la concesión de licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Queda prohibido el uso residencial superpuesto con instalaciones de estabulación.

4.32. *Condiciones de localización.*

1. No se establecen especiales condiciones de localización.

4.33. *Condiciones de ocupación.*

1. Fuera del Núcleo Rural y de su área de influencia o de los terrenos de vivienda agraria tradicional (quintanas), las instalaciones de estabulación requieren una superficie mínima de terreno de 2.500 m².

2. La creación de nuevas explotaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m² de construcción), lo que equivale a 5 vacas por hectárea.

3. El conjunto de instalaciones ganaderas, de agricultura extensiva, y de viviendas en su caso, no ocuparán más del 10% de la superficie de la explotación en su conjunto, que deberá vincularse a esos efectos.

4.34. *Condiciones de edificación*

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

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

Subsección B. Ganadería intensiva

4.35. *Concepto y clasificación*

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

2. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

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

4.36. Condiciones generales.

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y Consejería de Agricultura y Pesca del Principado de Asturias y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan.

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

4.37. Condiciones de localización.

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante Reglamento de Actividades) y en la legislación específica. Es de advertir, de todos modos, que sí se considera la actividad como insalubre, apenas si podría implantarse dentro del ámbito de estas Normas Subsidiarias, pues la distribución de núcleos de población produce escasas zonas que puedan estar separadas de alguno de ellos más de 2.000 metros. El grado, pues, de insalubridad y la consiguiente distancia a núcleos deberán establecerse de modo riguroso y realista, y no rutinariamente. En todo caso, este tipo de instalaciones guardará como mínimo 100 m. a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.

2. Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/1979 de 20 de febrero (1.000 metros a otras análogas, o a mataderos o instalaciones que manipulan carne de animales).

3. Para establos y gallineros no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 200 m. como mínimo (ampliable a 400 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento.

4. Todas aquellas distancias que sean resultado específico de la legislación sectorial agrícola se adecuarán a las variaciones que resulten de la misma.

4.38. Condiciones de ocupación.

1. Se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

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

3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien para calcular la que de todos modos se precise se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

4.39. Condiciones de edificación.

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

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

Subsección C. Usos piscícolas

4.40. Condiciones generales.

1. La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos.

2. Con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, artículos 222 al 225 de la Ley de Aguas y artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, la instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima

1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

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

Capítulo 3. Industrias

4.41. Concepto, clasificación y condiciones generales.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados a la elaboración y transformación de productos, a partir de materias primas obtenidas en otro proceso distinto, así como su preparación para posteriores operaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

1º Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

2º Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

3º Otras industrias transformadoras. Se engloban en este apartado las actividades industriales limpias (no incursas en el Reglamento de Actividades, o afectadas por él de modo ligero o secundario), sin relación directa o de servidumbre con el medio rural, pero que suponen la posibilidad de diversificar el empleo en las zonas de economía rural, y, por lo tanto, son una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla sin una dimensión excesiva y en instalaciones dispersas.

3. Salvo indicación expresa de estas Normas en sentido contrario, ninguna industria tendrá la consideración de Uso Permitido, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias para los Usos Autorizables o a las condiciones de planeamiento urbanístico de los Usos Incompatibles según la Norma Primera de las presentes.

4. No se admiten en el ámbito de estas Normas otras actividades industriales diferentes de las descritas en este capítulo. No se precisa reflejar en los planos de zonificación la presencia de las industrias, aunque en parte se han recogido; su existencia es objetiva, y no se precisa de la representación en planos para autorizarlas o desautorizarlas.

Sección 1ª. Industrias extractivas

4.42. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra destinadas a la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.
- Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

4.43. Canteras.

1. La explotación de canteras, además de cumplir los requisitos expresados en la Ley de Minas y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal. Dicha tramitación exigirá un proyecto de explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructura existente, las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a accesos, estabilidad del terreno y régimen de aguas. Estos requisitos y, en general, lo dispuesto en este artículo deberá cumplirse tanto en nuevas explotaciones como en la continuación de las ya existentes.

2. Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se solicitará la presentación de avales o garantías adecuados.

3. El perímetro de toda excavación de cantera, deberá rematarse una vez concluida la extracción en el frente de que se trate, con taludes de una inclinación máxima de 300 (57,74%) y la línea superior de la excavación deberá estar separada al menos tres metros de los límites de terrenos ajenos o de otra utilización. La extracción puede realizarse con cortes en vertical, pero éstos nunca alcanzarán una altura total superior a cinco metros, pasando a formarse escalones de esa altura y al menos 2,5 metros de ancho si la altura total del tajo rebasa de la indicada (bermas). El primer escalón contando desde arriba, en todo caso, no tendrá más de 2,5 metros de altura.

4. Las excavaciones deberán tomar forma cerrada hacia adentro con una boca

de entrada, y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser reconstruido posteriormente, una vez la explotación caiga en desuso. Cuando esto ocurra el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original, siempre que ello sea deseable a juicio del Ayuntamiento. Las operaciones de relleno o perfilado de las canteras en desuso serán causa justificada para imponer servidumbres temporales de paso en las fincas limítrofes si fuera preciso.

5. Se autoriza, en el interior de las explotaciones de canteras, a realizar las edificaciones precisas para desarrollar el proceso extractivo. Este tipo de instalaciones tendrá, con independencia de su envergadura, carácter precario, y estrictamente vinculado con el desarrollo de la actividad, debiendo de ser desmontadas cuando ésta cese.

4.44. Actividades mineras.

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas
- Explotaciones a cielo abierto

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, y modificación de la misma Ley 54/1980 de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte, o la que resulte aplicable en su momento.

3. En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2.994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Por lo demás, estas actividades, con independencia de que se acompañen o no de edificaciones, se incluyen expresamente en estas Normas entre las que precisan licencia municipal, acorde con la legislación de la materia y también con el planeamiento urbanístico; la licencia, en caso de incluirse la realización de edificaciones, necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

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 a los artículos 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y a la declaración expresa que aquí se hace.

6. Las explotaciones a cielo abierto deberán ajustarse, como mínimo, a las condiciones de perímetro que se fijaban en el caso de canteras, y, tanto estas como las subterráneas habrán de resultar compatibles con los usos, clasificación y zonificación de las zonas próximas, variando según su grado de buen acoplamiento la consideración de esta actividad como uso autorizable o incompatible, tal como éstos se definen en la Norma primera de las presentes.

4.45. Extracciones con transformación.

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las canteras o minas y por la normativa propia de las industrias transformadoras.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un núcleo rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

Sección 2ª. Industrias vinculadas al medio rural

4.46. Clasificación.

1. Se consideran las siguientes clases:

- Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias ya descritas en el capítulo 2.
- Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, puedan emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.
- Talleres de automóviles o maquinaria agrícola. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

4.47. Almacenes o industrias de transformación.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sus fines sean:

- ForestalesSerrería.
- GanaderosTratamiento y almacenaje de productos lácteos.
Almacenes de piensos.
- AgrícolasLagares y almacenes de cosechas y abonos.

2. La localización de estas instalaciones será, en general, la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada zona, Norma Cuarta.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa o pronunciamiento de los colindantes; la reducción de distancia, sin embargo, no será aceptable respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el Reglamento de Actividades, y conforme a él la distancia no debe ser reducida.

4. Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

5. La edificación, conjuntamente con las restantes que se sitúen en la misma parcela, no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

4.48. Talleres artesanales.

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera calificada.

2. La superficie construida no superará los 300 m². y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará de un 50% de la del terreno.

3. Si por sus características puede localizarse en Núcleos Rurales, cumplirá, en todo caso, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

4.49. Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

1. Son actividades calificadas como molestas, y su posible autorización en Suelo No Urbanizable se limita a la zona del Genérico y manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 metros a la edificación más próxima, excepto que se trate de la vivienda propia salvo autorización o pronunciamiento expreso favorable de los colindantes y demás determinaciones señaladas en el apartado 3 del artículo 4.47.

2. La ocupación máxima del terreno por el conjunto de edificaciones en la parcela será del 40%, mientras que la superficie máxima construida en este uso concreto no será mayor de 300 m².

Sección 3ª. Otras industrias transformadoras

4.50. Condiciones Generales.

1. Pese a tratarse de actividades inocuas, cumplirán al menos las condiciones establecidas para los talleres de reparación de vehículos y maquinaria en cuanto a distancias a otras edificaciones y ocupación de la parcela, y también al tipo de Suelo, que solo podrá ser el No Urbanizable Genérico. En este caso, además, no existe excepción en la distancia a otras edificaciones, ni siquiera en las de uso propio.

2. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 500 m², considerándose que una mayor superficie convierte a este uso en incompatible (de los que precisarán Plan Especial).

3. La edificación, en todas sus partes, guardará como mínimo una distancia de 6 metros a todos los linderos, incluido el que separe de la vía pública.

4.51. Depósitos al aire libre y áreas de servicio.

1. Los depósitos de aire libre:

- a. Se consideran como Usos Autorizables en la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico y siempre que se trate de productos inocuos.
- b. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso a los Núcleos.
- c. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 4 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos. Deberá mantenerse una distancia de 100 metros como mínimo a construcciones ajenas o propias.
- d. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, de posibles vertidos residuales.
- e. La superficie destinada a usos de este artículo no rebasará de 2.500 m²,

pasando en otro caso a la consideración de uso incompatible, de los que precisan Plan Especial.

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 de 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. Cada actividad se adecuará a su normativa específica.
- c. Su instalación requiere la tramitación de un Plan Especial.

Capítulo 4. Equipamientos, servicios e infraestructuras

4.52. Concepto y clasificación.

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

4.53. Condiciones generales.

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

Sección 1ª. Dotaciones

4.54. Categorías.

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

4.55. Dotaciones a nivel local.

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

4.56. Dotaciones municipales o supramunicipales.

1. Las del primer tipo deben señalarse de modo análogo a las del artículo anterior, pero sin la necesidad de alojarse dentro de un Núcleo. Las supramunicipales, en cambio, se consideran como Uso Incompatible, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regulan las presentes Normas.

2. Para su implantación, se exigirá la elaboración de un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (artículo 76.3.a) 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.
- Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- Gestión del proyecto.

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 de Sanidad y Seguridad Social.

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: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria C.D. de 20 de julio de 1974 y Reglamento de Actividades. En ambos casos, las distancias de otras edificaciones y la nueva instalación serían las señaladas en esos textos.

4.58. Dotaciones de ocio.

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como Uso Autorizable.
2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Plan Especial que contenga entre otras, las siguientes determinaciones:
 - Información pormenorizada de usos actuales.
 - Impactos de modificaciones del medio físico y sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
 - Estudio de accesos y aparcamientos.
 - Régimen de uso y mantenimiento.
 - Estudio financiero.
 - Programación y fases.
3. La ocupación del terreno por edificaciones no rebasará el 5%.

Sección 2ª. Infraestructuras

4.59. Condiciones comunes.

1. Se trata, en todos los casos, de las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población, en aspectos físicos, y no sociales como en el caso de las dotaciones. Como norma general son instalaciones de utilidad pública e interés social; y son, precisamente, las obras públicas citadas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y 4 de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre, pese a lo que no se les atribuye el carácter de Uso Permitido, pues su relación con el medio suele ser conflictiva. Por tanto, se califican como usos Autorizables o Incompatibles, y deben contar, de acuerdo con su envergadura, con las oportunas evaluaciones de impacto. Se tratan separadamente los siguientes paquetes de infraestructuras:

1. Transporte: vías públicas y ferrocarril.
2. Tendidos por cable: energía eléctrica, teléfono.
3. Agua y Saneamiento.
4. Vertederos.

4.60. Vías públicas.

1. Las vías públicas son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento (Ministerio de Fomento, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, si deben intervenir varios de ellos, en la forma establecida en la Ley y Reglamento de Carreteras. Este sería el caso del posible enlace de la autopista A-66 con el nuevo trazado de la AS-18, de competencia regional.

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 comarcales, carreteras locales, caminos y sendas.

Lo relacionado con las autopistas, autovías y carreteras nacionales, y las afectaciones que producen sobre los terrenos circundantes, se regula por medio de la Ley de Carreteras, 25/1988, de 29 de julio, y su correspondiente Reglamento, mientras que las restantes y sus propias definiciones se atienen a la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de ordenación y defensa de las carreteras, del Principado de Asturias. Es en esos cuerpos legales donde se deben buscar las regulaciones de cada una de las categorías de vías, con la condición común en todas ellas de la existencia de una serie de franjas paralelas a sus aristas de explanación (dominio público, servidumbre, afectación) en las que es preceptiva la intervención de la administración de carreteras, además de la municipal, en los actos que modifican el estado físico de los inmuebles. También habrá de tenerse en cuenta lo determinado por la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre.

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 par este tipo de vías públicas:

1ª. Los accesos a la Autovía A-66 se rigen por la Ley 25/1988, y Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1.812/1994 y normativa específica: Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, O.M. 16 de diciembre de 1997.

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 el caso de que se sitúe en Núcleo Rural.

5. Las limitaciones señaladas en el punto anterior no son de aplicación si las edificaciones corresponden a usos al servicio de la carretera; pero aún en este caso, deberán adoptarse las medidas necesarias para garantizar la buena visibilidad en la salida e incorporación de los vehículos, por medio de sobreanchos, carriles especiales, etc.

6. Al tratar de las condiciones para la edificación se señalan las distancias mínimas de construcciones y cierres a los distintos tipos de vías, y según la categoría de Suelo No Urbanizable de la que se trate. Para los restantes aspectos de la relación entre vías públicas y predios se recurrirá a la legislación general de esta materia.

7. En concreto, las distancias de las edificaciones, en carreteras comarcales y locales, respecto de la arista exterior de la calzada explanación, serán, de acuerdo con lo determinado para el caso general por la Ley 13/1986, de 10 y 8 m., respectivamente, en tramos no situados dentro de los Núcleos Rurales; mientras que en

el interior de los Núcleos se estará a lo dispuesto en el artículo 12 de la citada Ley; y en las carreteras locales, esa regulación se tomará directamente del contenido de estas Normas. También se tendrá en cuenta lo preceptuado por el artículo 8.3 de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre.

8. Las posibles instalaciones al servicio de las carreteras, contempladas en el artículo 44.1.2ª del Reglamento de Gestión y 4 de la Ley Regional 6/1990, solo serán admisibles en Suelo de la categoría menos restrictiva, Genérico, y solamente en las ubicaciones donde no se vulneren los valores propios de esta categoría, y muy particularmente los de paisaje general, debiendo situarse en lugares que tengan escaso impacto de vistas generales o distantes. En cambio, la visibilidad en los accesos de incorporación a las vías deben ser irreprochables.

4.61. Ferrocarriles.

1. Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado de las vías férreas estarán sujetas a la Ley 16/1987 de 20 de julio, de ordenación del Transporte Terrestre, y su correspondiente Reglamento.

2. En una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el mismo. En todo caso habrá de estar a lo que dispone al efecto la normativa sectorial citada.

3. Las distancias se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

4.62. Energía eléctrica. Alta tensión.

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y al Decreto de 20 de octubre de 1966.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar, o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

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

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

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

Sobre puntos no accesibles a las personas:

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

(U: Tensión compuesta en kV).

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

5. Los tendidos de líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los Núcleos Rurales y sus zonas de desarrollo, haciéndose en subterráneo; y con el paisaje, evitando las zonas protegidas por conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna, en cualquier tipo de Suelo No Urbanizable.

4.63. Teléfonos.

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 7.3 de la Ley Regional 6/1990 de 20 de diciembre.

4.64. Agua y saneamiento.

1. Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada a lo largo del territorio, se consideran dotadas, conforme a esta Norma, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expre-

sada documentalmente, y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

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.

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, reúna 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; ni el vertido de colectores de saneamiento, cuando exista ese tipo de red, sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a las Normas Tecnológicas correspondientes y a la legislación vinculante de esa materia.

5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

6. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas negras ahora existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

7. Pese a suponerse que una fosa séptica depura suficientemente los vertidos si funciona correctamente, los pozos absorbentes que de ella procedan deberán guardar al menos 30 m. de distancia con captaciones de agua potable, y evitar situarse dentro de la zona de formación de los manantiales utilizados para abastecimiento.

8. A su vez el alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no pudiendo situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

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.

4.65. *Vertederos.*

1. Hay dos tipos de vertederos: 1) los de basuras domésticas, industriales y de servicios; 2) los de estériles y escombros. Ambos deben cumplir, en su emplazamiento y características los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre, sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades.

2. No se admiten en el concejo vertederos de basuras domésticas, por estar este servicio centralizado en las instalaciones de COGERSA.

4.66. *Vertederos de escombros.*

1. Se consideran vertederos de escombros aquellos en que se depositan residuos sólidos, originados por la construcción o movimiento de tierras, de naturaleza no putrescible, pese a lo que puedan presentar niveles variables de agresividad química o mineral respecto de las aguas superficiales o subterráneas, y por tanto, también para riegos, cultivos o plantaciones.

2. Este tipo de vertederos puede ser señalado por el Ayuntamiento o solicitada por los particulares, sea para materiales de derribo de la construcción, o desechos industriales, minerales y estériles. En todo caso, este uso se considera como Autorizable o Incompatible según su envergadura y la naturaleza de los materiales a depositar, debiendo cumplir una u otra vía de trámite en consecuencia; justificándose previamente las medidas a adoptar en todos los aspectos reseñados, y constituyéndose las garantías necesarias para asegurar su cumplimiento.

3. En tamaños grandes, este tipo de uso se considera siempre como Incompatible, y deberá ser planteado a través de Plan Especial.

4. Las canteras o grandes excavaciones en desuso son, en principio, lugares idóneos para constituir vertederos de este tipo, sin que, pese a ello, se pueda prescindir del análisis de posibles filtraciones y, por tanto, selección de los vertidos admisibles.

Sección 3ª. Comercio

4.67. *Clasificación.*

1. Se distinguen los siguientes niveles:

- Local: 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 250 metros cuadrados.

- Municipal o supramunicipal: destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso comercial local, y no rebase de 500 m² de construcción.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda unifamiliar.

4.68. *Comercio local.*

1. Se considera Uso Autorizable y se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales (artículo 48 de esta Norma Segunda), excepto en cuanto a la superficie que aquí se fija.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda familiar.

4.69. *Comercio municipal y supramunicipal.*

1. Se considera Uso Autorizable, fundamentalmente en la modalidad de almacenaje sin venta al público, rigiéndose por las mismas condiciones que se han señalado para los talleres artesanales (artículo 4.48. de este Título); en todo caso, sólo serán admisibles en Suelo No Urbanizable Genérico; y por encima de la dimensión señalada como máxima, se consideran Uso Incompatible, y no se contempla su instalación en Suelo No Urbanizable, pasando una hipotética instalación por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento de Plan Especial, y cambio de clase de Suelo.

2. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, no menos de 100 metros; y la ocupación de parcela no rebasará del 40%.

3. La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia de 6 m. a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública.

4. La tipología de edificación para este uso puede ser la de nave, si bien respetando las condiciones generales para la edificación de estas Normas, en el sentido de asimilarse a los modelos tradicionales.

Sección 4ª. Relación

4.70. *Clasificación de condiciones.*

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

2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones fijadas para vivienda familiar.

Sección 5ª. Hotelero

4.71. *Clasificación y condiciones.*

1. El único tipo de instalación que se admite como Autorizable dentro de estas Normas es el de hoteles, residencias o pensiones con capacidad no superior a 60 camas, o 25 habitaciones.

2. Las condiciones de implantación para estas instalaciones son las mismas previstas para los usos comercial y de relación (y su referencia al 4.48), en niveles municipal o supramunicipal, salvo lo aquí establecido en orden al tamaño.

3. Para capacidad superior a la indicada, o, en todo caso, superficie construida superior a 2.000 m², este uso se considera como Incompatible y la posibilidad de implantarlo pasaría por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento a través de Plan Especial.

4. Las edificaciones del uso hotelero se adaptarán a las condiciones generales fijadas para la vivienda familiar.

Capítulo 5. Vivienda familiar

4.72. *Concepto y clasificación.*

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o depen-

dencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- Vivienda agraria: Aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.
- Quintana tradicional: Se entiende como tal al conjunto formado por una Vivienda Agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corra (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad, en coto redondo.
- 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 73 de la Ley del Suelo.

3. El tema de las viviendas existentes se trata en la Sección 6ª de este capítulo.

4.73. Usos vinculados a la vivienda.

1. Dentro del programa normal de la vivienda familiar se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y el encierro de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela; si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esa condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 metros.

2. Al analizar los distintos usos posibles, se ha señalado que una serie de ellos pueden convivir con la vivienda sobre la misma parcela. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos presentes deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará de la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.

3. La ocupación máxima de las construcciones sobre el terreno, se fija en un 50%, incluyéndose indistintamente edificación principal y auxiliar (y todas las fincas vinculadas sobre las que se sitúan las construcciones).

4.74. 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, de las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas, artículo 2.39 de estas Normas.

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.

4.75. Viviendas vinculadas a explotación agropecuaria.

1. Tanto lo que se denomina como vivienda agraria como la quintana tradicional, tienen en común la vinculación entre el uso residencial y la explotación agropecuaria; y, por lo tanto, la convivencia, en general, junto a la vivienda, de instalaciones clasificadas en los usos denominados como agricultura extensiva y ganadería vinculada al suelo. La ocupación de terreno para este caso de convivencia de los tres usos, o de tan sólo dos de ellos, se fija en un 5% de la explotación vinculada completa (con independencia de que sea en propiedad o en arriendo), no fijándose valor máximo para la ocupación sobre la parcela en la que realmente se asienten las edificaciones debiendo cumplir, de todos modos, los requisitos de retranqueos y luces rectas fijadas en las condiciones de composición e higiene (Norma Tercera).

2. Junto a las instalaciones agropecuarias del tipo determinado en este artículo pueden agruparse varias viviendas y no una sola, siempre que se cumpla, como relación de vinculación de terrenos, la de 5.000 m. por cada una de las viviendas, sin que en este caso se haga diferencia respecto del tipo de Zona de Suelo No Urbanizable donde la vinculación se sitúe. No se determina ninguna condición especial de distancia entre las diferentes viviendas, que pueden llegar a realizarse adosadas entre sí o separadas; la vinculación se realizará en la forma fijada con carácter general en la Norma Primera, pero con la particularidad, en este caso, de que debe afectar precisamente a las fincas que constituyen la explotación, aceptándose, por tanto, la distribución que en la realidad presenten, y no siendo inconveniente que las diferentes parcelas se sitúen de modo disperso o discontinuo. Deberá demostrarse, en todo caso, la existencia de la explotación agrícola para poder acogerse a este tipo de alternativa edificatoria, y la ocupación por edificaciones de la superficie de la explotación debe seguir situándose por debajo del 5%.

Capítulo 6. Edificaciones y usos existentes

4.76. Condiciones generales.

1. En la descripción de condiciones exigidas a cada uno de los usos previstos en esta Norma, se han puntualizado, cuando era procedente, algunas diferencias de tratamiento para el caso de que los usos ya existieran, pero el texto se referirá básicamente a condiciones en la creación de nuevos usos.

2. En la zona rural, todas las parcelas ya edificadas en términos adecuados a la legalidad de su momento, o, en otro caso, que ahora resultasen legalizables en cuanto a uso y programa, aún cuando no se ajusten a las condiciones que aquí se fijan respecto de calificación de zona, o tamaño de parcela o de vinculación, se declaran edificables en cuanto a su actual uso y edificación, admitiéndose su continuidad y aún su ampliación, esta última ajustándose a las condiciones físicas y compositivas de estas Normas; y siempre que no se presenten problemas de incompatibilidad, es decir, básicamente respecto del Reglamento de Actividades; y eso en todas las categorías de suelo rural aquí establecidas.

3. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras, son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancia, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad, y que sólo serían aplicables para casos de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

4. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos para que se apliquen las medidas correctoras necesarias a las actividades existentes que no las cumplen, pasados los cuales entrarían en la condición de "fuera de ordenación".

5. Las condiciones de parcela edificable, ocupación de terreno y vinculación de superficie, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en la hipótesis de que se pretenda realizar ampliaciones; las cuales obligarán a adoptar las condiciones exigidas para nueva planta para el conjunto completo de la instalación, si su cuantía supone una proporción de aumento en la superficie construida superior al 50% de la existente; y tan sólo respecto de las zonas ampliadas, si la proporción es inferior.

4.77. Ampliación de viviendas existentes.

1. Las viviendas actualmente existentes, como caso particular de lo establecido en el artículo anterior, podrán ser ampliadas sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo o parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para nuevas construcciones.

2. Si la ampliación pretendida superase de la ocupación de suelo permitida, dentro de la parcela en la que se edifica, se exigirá la vinculación suplementaria de nuevos terrenos, que sitúen ese porcentaje concreto en el señalado como máximo y cumpliéndose por el terreno a vincular las condiciones de distancia fijadas para cada Zona de Suelo No Urbanizable.

3. En el caso fincas tradicionalmente edificadas, es decir, con edificación anterior a 1.950, y que tengan la extensión requerida para una sola vivienda en la zona en que se encuentran (interés, genérico o Núcleo Rural), se establece una condición en favor de la continuidad familiar, consistente en la posibilidad de edificar otra vivienda, para familiar en primer grado, padres o hijos.

Apéndice

Cuadros resumen

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

APÉNDICE

CUADROS RESUMEN

4.78. 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	observaciones
-Ganadería vinculada al suelo (estabulación de más de 100 m ²).	R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	
-Ganadería intensiva: -general	100 m. R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	
-Cochineras	100 m. R.A.	R.A.	100 m. a mataderos y similares	R.A.	
-Gallineros y establos	200 m. (400 m. para gran tamaño)	R.A.	R.A.	R.A.	
-Carteras	R.A. L.M.	R.A. L.M.	R.A. L.M.	R.A. L.M.	
-Actividades mineras	L.M.	L.M.	L.M.	L.M.	
-Extracciones con transformación	R.A.	R.A.	R.A.	250 m.	
-Transformación de productos agrícolas	R.A.	100 m.	R.A.	R.A.	
-Talleres artesanales	R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	sólo si la actividad es calificada.
-Talleres de automóvil y maquinaria		100 m.			
-Depósitos al aire libre	100 m.	100 m.		100 m.	
-Dotaciones supramunicipales	P.E.	P.E.	P.E.	P.E.	

Distancias Actividad	a viviendas	a edificaciones ajenas en general	a usos específicos	a núcleos	observaciones
-Centenrios locales	40 m.	40 m.	40 m.	40 m.	La de la edificación más próxima actual, en todos los casos, si es mayor de 40 m.
-Nuevos cementerios	RPSM	RPSM	RPSM	RPSM	
-Dotaciones de ocio	PE	PE	PE	PE	
-Líneas de Alta Tensión	RLAAT	RLAAT	RLAAT	RLAAT	
-Vertederos	R.A.	R.A.	R.A.	R.A.	
-Comercio Municipal y supramunicipal	100 m.	100 m.		100 m.	
-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	menos de 250 m. A otras dist. o a Núcleo Rural				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 Mortuaria
 RLAAT.- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

4.79. Exigencias de superficie de terreno

Actividad	Parcela mínima en divisiones de fincas	Parcela edificable	Ocupación máxima	Vinculación
-Agricultura extensiva	2.000 m ² o módulos concentración parcelaria.	CPZ	10% explotación completa	CPZ
-Agricultura intensiva	2.000 m ² o módulos concentración parcelaria.			
-Viveros comerciales	2.000 m ² o módulos concentración parcelaria.		10% con construcción estante.	

-Ganadería extensiva		2.500 m ²	10% de explotación completa	2.000 m ² por cabeza de ganado nueva explotación.
-Ganadería intensiva		5.000 m ²	20%	Según abanico y absorción del estiércol.
-Transformación de productos agrícolas			50% en conjunto con restantes edificaciones de la parcela.	
-Talleres artesanales			50% del conjunto de edificaciones	
-Talleres de automóvil y maquinaria			40% del conjunto de edificaciones	
-Otras industrias transformadoras			40%	
-Dotaciones a nivel local y municipal			50%	
-Dotaciones supramunicipales		P.E.	P.E.	P.E.
-Dotaciones de ocio		P.E.	5%	P.E.

Actividad	Parcela mínima en divisiones de fincas	Parcela edificable	Ocupación máxima	Vinculación
-Comercio local			50% en conjunto con restantes edificaciones en la parcela.	
-Comercio municipal y supramunicipal			40%	
-Relación local			50% en conjunto con restantes edificaciones de la parcela	
-Relación municipal y supramunicipal			40%	
-Hotelero			50% (en conjunto con la vivienda familiar)	
-Vivienda familiar	CPZ	CPZ	50%	CPZ

CPZ.- Condiciones particulares de zona.

NORMA TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo 1. Disposición de las edificaciones

4.80. Condiciones generales.

4. La disposición de las edificaciones se regula por medio de una serie de condiciones que determinan su forma, alturas, separaciones, y en general, sus relaciones con el terreno y con otras propiedades y entre sí.

4.81 Medida de la construcción.

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a caras exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presente más de 1,80 de altura libre, en plantas bajo cubierta con el techo inclinado.

2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja de todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.

3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

4.82. *Diseño y habitabilidad.*

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

4.83. *Retranqueos y luces rectas; locales habitables.*

1. Retranqueos y luces rectas se regulan como en las edificaciones de emplazamiento variable en Suelo Urbano, artículos 2.79 y 2.80.

2. La definición y condiciones de los locales habitables son igual que en Suelo Urbano, artículos 2.81. y 2.82.

4.84. *Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.*

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

4.85. *Alturas y distribución interior de la edificación.*

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con una altura interior libre mínima de 2,5 metros.

2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la resultante de aplicar la de los edificios completos exteriormente.

3. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre. El nivel de alero, en concreto, no tiene porqué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.

4. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

4.86. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas se regulan como en Suelo Urbano, en la variante de vivienda unifamiliar, artículo 2.69. Además, se especifica que ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas, no admitiéndose por encima del conjunto de todos ellos más elementos sobresalientes que las chimeneas y las buhardillas. No se admiten soluciones de antepecho o similar, en el perímetro de la cubierta, que simulen la existencia de una cubierta plana.

2. Una de las buhardillas en la fachada principal puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin variar el resto de dimensiones ni la separación con otras; pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

3. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto el caso en que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

4.87. *Alturas totales.*

1. En todo el ámbito de estas Normas, la altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 metros, para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.

2. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3,6 metros para la tipología residencial.

3. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 4,5 metros, salvo determinación específica, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

4.88. *Tipologías de la edificación.*

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

- Residencial.
- Nave.

2. La tipología aquí denominada residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas, o, en caso de presentar una sola, el contar con altura generalmente inferior a 3,6 m. Por lo demás se presenta dividida interiormente en locales o piezas independientes, y esa división se acusa en la distribución de huecos en fachada; y en general, en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.

3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida básicamente por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura general equivalente al de más de una planta en uso residencial. La distribución de huecos y cubiertas responden a esa falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de los huecos o iluminaciones cenitales, y cubiertas de faldones simples y extensos.

4. La tipología denominada residencial no necesariamente se refiere o limita a ese tipo de uso. De hecho, deberá utilizarse ese modelo obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de nivel local, y hotelero en todos los casos. En talleres artesanales ésta será también la tipología preferentemente aplicada.

5. La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales en general, y puede ser adecuada en dotaciones, comercio y relación de nivel municipal o supramunicipal.

4.89. *Relación entre las edificaciones.*

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en:

1. Exentas, las que estando en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.
2. Adosadas, las que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, siendo en el resto de su perímetro exentas.
3. En fila, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, o, en todo caso, a frentes contrarios.

2. El adosamiento entre edificaciones (siempre que sus utilidades no estén incursas en incompatibilidades o distancias mutuas obligatorias) es tema libre; y sujeto, simplemente, a pacto entre colindantes, en el caso de que se produzca sobre los linderos. Cuando las edificaciones de una parcela se sitúan adosadas a algún lindero, el colindante puede adosarse a ellas sin necesidad de permiso del anterior, siempre que la superficie de superposición mutua no baje de dos terceras partes de la total del muro propio; y supuesto que la anterior no contara con servidumbre de luces, en cuyo caso deberán respetarse éstas de cualquier modo.

4.90. *Edificación tradicional.*

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

Capítulo 2. Tratamiento de la parcela

4.91. *Movimientos de tierras.*

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de tres tipos:

- Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de usos.
- Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se tratan de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo No Urbanizable de 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.
- 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 terre-

no en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30o (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 desmonte 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 desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

4.92. Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente: con una altura que no rebase de dos metros sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separe de un camino o vía pública y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras nacionales, regionales, comarcales y locales, cuando transcurren por tramos de media ladera, y afecta al cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco.

2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente que ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:

- Siempre que el cierre no se sitúe a más de quince metros de distancia de algún punto de la construcción principal en plantas normales por encima del terreno.
- Con una altura máxima de 1,50 metros sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior.
- Con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente (del lado contrario a la edificación), con seto vivo. Para lo que se preciso retirar el cierre del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella, cuando el cierre vaya siguiendo el límite de la propiedad.

- Por encima de la altura de 1,5 puede disponerse, hasta 2,50 metros de altura en conjunto, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose, en cambio, el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando la edificación forma parte de un Núcleo Rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute en los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que lo recubra.

4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las siguientes distancias (retiros) de los elementos de la vía:

- En carreteras regionales y comarcales, la mayor de las dimensiones siguientes: 10 m. al eje de la vía o 5 m. al borde de la pavimentación, sea del tipo calzada o arcén.
- En carreteras locales, la mayor entre 4,5 m. al eje de la vía o 1 m. al borde de la zona pavimentada. Podrán ampliarse estas dimensiones en curvas cerradas, por razón de mejorar la visibilidad.
- En caminos, la mayor entre 3 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento.
- Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.
- Todo el contenido de este punto se aplicará simultáneamente con lo establecido en la Ley 13/1986, de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, y en particular de sus artículos 12 y 13, debiendo aplicarse la regulación que resulte más exigente entre ambos conjuntos normativos, cumpliéndose, por tanto, ambos.

5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cie-

rres 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, los cierres se retrasan hasta 19 metros del eje.

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, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m., y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres metros del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.

4.93. Edificaciones auxiliares.

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, éstas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, en cuanto a disposición; mientras que en el tratamiento estético puede utilizarse el lenguaje adecuado a su condición utilitaria y secundaria.

2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares: Vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo del uso principal y su edificación. La única excepción a esta regla general es el caso de los hórreos y paneras, para los que la construcción o emplazamiento en diferente parcela que la edificación principal sólo se admitirá si ambas son colindantes.

Capítulo 3. Condiciones estéticas

4.94. 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.

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

4.95. Fachadas.

1. El tratamiento más apropiado de las fachadas es el de revestimientos continuos coloreados, y de los materiales de la fábrica vistos, excepto el acabado en ladrillo visto. Mientras que la piedra no debe utilizarse como aplacado imitando fábrica. Los colores de los revestimientos, aplicados por pintura o propios en el caso de las plaquetas, deberán ser lisos y de la gama habitualmente empleada en la zona. No se admite el acabado en ladrillo visto, ni en disperso ni en Núcleo, salvo en estos últimos cuando carecen por completo de arquitectura tradicional.

2. Sea en tipología residencial o de nave, las fachadas mantendrán formas de composición y distribución de huecos análogos a las dominantes en los edificios tradicionales de análoga tipología presentes en la zona.

3. Las medianeras o paredes ciegas que quedan al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las

fachadas. Aún cuando precisen de tratamientos especiales de protección por estar expuestas a vientos dominantes, deben igualmente tratarse en los colores habituales de la zona, no admitiéndose como acabado el asfalto o revestimientos bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

4. Se señalan como soluciones adecuadas en fachada las antojanas y corredores (estos últimos abiertos o acristalados). Y se prohíben las terrazas en plantas superiores, de tipología urbana o ajena al clima de la región.

4.96. Cubiertas.

1. Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc.

2. Aparte de la condición de ser inclinadas y de las pendientes y composición ya señaladas con anterioridad, los materiales de cubierta deberán mantener la referencia del color tradicional de la zona, o sea el de la teja árabe cerámica. Dentro de esa condición básica, los materiales podrán variar de calidad, de modo que pueden ser cerámicos, de hormigón u otros.

3. Se admiten los materiales transparentes o traslúcidos formando claraboyas o lucernarios dentro del plano de los faldones de cubiertas, con la única condición de no ser coloreados.

4.97. Ampliación de edificios existentes.

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

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

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

4.98. Construcciones prefabricadas.

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, deberá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

4.99. Publicidad.

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

2. De conformidad con la normativa urbanística (artículos 17.58.1-1ª, 73 y 178 de la Ley del Suelo) 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.

4.100. 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 pun-

tos topográficamente realzados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

4.101. 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 al artículo 180 y 29 a 31 de la Ley Regional 1/1987, de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial, de la Ley del Suelo, 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. DIVISION EN ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE, Y CONDICIONES PARTICULARES DE CADA UNA DE ELLAS

Capítulo 1. División en zonas

4.102. Zonas en el Suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes Zonas de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de Protección.
- Suelo No Urbanizable de Interés.
- Suelo No Urbanizable Genérico.
- Suelo No Urbanizable No Edificable.
- 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.

Capítulo 2. Suelo No Urbanizable de Protección

4.103. Concepto y definición de las áreas de protección.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección a los efectos de estas Normas, las zonas que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable las zonas de Vega, compuestas por la parte baja de los valles fluviales, que forman parte del cauce a efectos subalveos, y que deben garantizar la separación de las construcciones y la preservación de los recursos hidrológicos básicos.

3. Quedan sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan a continuación; su situación y extensión quedan reflejadas en los planos de zonificación.

4.104. Normas de utilización.

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que debe, en cada caso, protegerse, sea natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

- Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas. Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

- Usos prohibidos. Se prohíbe en estas áreas todo otro uso diferente de los citados.

2. No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc. ni extracciones, ni canteras. Se prohíben expresamente los vertidos y rellenos en este tipo de Suelo.

3. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Suelo No Urbanizable de Protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

4.105. Especificaciones.

1. A continuación se desarrollan una serie de instrucciones concretas para la protección de los valores que se han enumerado, con independencia de que se sitúen o no dentro de la Zona específica de Protección.

a) Protección Paisajística:

- Se establece la prohibición de edificación en las zonas de relieve dominante, por el desproporcionado efecto paisajístico a que daría lugar; con la excepción de los Núcleos Rurales existentes dentro de ellas.
- 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 sitúan a una distancia de protección 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 (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).
- Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.
- Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante. No se admiten vertidos ni rellenos.

2. En edificaciones y usos existentes, aplicación de lo contenido en los artículos 4.76 y 4.77.

Capítulo 3. Suelo No Urbanizable de Interés

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

1. Es aquél que por sus características de productividad actual o potencial, por su valor ambiental o paisajístico, o por su posición delicada respecto del desarrollo urbanístico de las poblaciones, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor.

2. No existiendo ni antecedentes ni perspectivas de explotación agrícola de gran intensidad o importancia, el interés del medio agrario en Llanera 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.

- 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.

4.107. Normas de utilización.

1. Dado el carácter básicamente productivo, o, alternativamente, de reserva, de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de su naturaleza agraria extensiva, ajena a otros usos.

2. Prohibición de vertidos y rellenos.

4.108. Especificación.

1. Usos permitidos.

- Actividades agrícolas: En las modalidades compatibles con los sistemas de uso actuales.

- Forestales: En todas sus categorías.

- Ganaderos y piscícolas: Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

2. Usos autorizables.

- Actividades al servicio de las obras públicas: Sólo cuando no exista posibilidad de utilizar otro Suelo No Urbanizable de inferior categoría.

- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras, restringido a las existentes actualmente.

- Industrias vinculadas al medio rural: Las de acompañamiento a las explotaciones agrícolas existentes.

- Vivienda familiar de carácter agrario: Sobre superficie de terreno único o vinculado en las condiciones del artículo 4.10, con extensión de una Hectárea al menos. Salvo que pertenezcan a una explotación agraria real y presenten dependencia de sus instalaciones, las viviendas nuevas no podrán situarse a más de 250 m. de otras dos, o de un Núcleo Rural.

- Las viviendas vinculadas a explotación agraria se regulan por lo establecido en el artículo 4.75.

- En edificación y usos existentes, aplicación de lo establecido en los artículos 4.76 y 4.77.

Capítulo 4. Suelo No Urbanizable Genérico

4.109. Caracterización.

1. El esquema de ocupación del suelo en el Area Central de Asturias consta, además de las ciudades y villas, de agrupaciones pequeñas y medias de viviendas, más otra serie de viviendas, rurales o no, fuera de esos núcleos, pero relacionadas con ellos. El territorio compuesto por los núcleos rurales y su entorno, es un sistema de asentamiento normal, que el planeamiento debe de contemplar, ordenar, desarrollar y proteger.

2. El Suelo No Urbanizable Genérico es la figura que se ocupa de este sistema, y su régimen de usos responde a ese contenido, no siendo en este caso el factor más relevante la explotación agrícola.

4.110. Normas de utilización.

1. En este tipo de Suelo cabe, en principio, toda la variedad de usos descritos en la Norma Segunda, si bien con las condiciones y limitaciones allí señaladas, que implican procedimientos individuales de autorización a bastantes de ellos.

4.111. Especificaciones.

1. Cada uno de los usos posibles presentan distintas exigencias de distancias mínimas o máximas a otras instalaciones o usos.

2. Las edificaciones y usos existentes se regulan del modo establecido en los artículos 4.76 y 4.77.

Capítulo 5. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

4.112. Concepto y descripción de la Zona.

1. Los usos caracterizados como Infraestructuras en la Sección 2ª del Capítulo 4 de la Norma Segunda no tiene porqué aparecer aquí como Suelo de esa naturaleza, pues su entidad territorial no es significativa, y su definición y regulación como uso es suficiente.

Capítulo 6. Suelo No Urbanizable No Edificable

4.113. Concepto.

1. La condición de suelo no edificable, cuando responde a circunstancias aisladas y no a las que caracterizan al territorio de forma más extensa o uniforme, no da lugar a una zona delimitada de Suelo No Urbanizable, ni, en general, se representa en los planos, por rebasar ese nivel de detalle del que puede alcanzarse en éste documento urbanístico. De cualquier manera, se trata de circunstancias objetivas de común conocimiento, que, simplemente deberán ser reconocidas e impuestas por el Ayuntamiento, si, pese a todo, se pretendiera por alguien ejecutar construcciones en esas condiciones. Las circunstancias que motivan la condición objetiva de suelo no edificable son las siguientes: pendientes topográficas excesivas, áreas inundables tanto periódicamente como por crecidas; lugares en los que exista peligro de desprendimientos de cualquier tipo y sus áreas anejas.

Capítulo 7. Núcleo Rural

Sección 1ª. Condiciones generales

4.114. Definición.

1. A los efectos de estas Normas Subsidiarias se considera Núcleo Rural a un

área de Suelo No Urbanizable, sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.

2. El número mínimo de viviendas para que se estime que existe agrupación y, por tanto, Núcleo Rural, se fija en torno a 10 viviendas y dispuestas de tal modo que se produzca una densidad de ocupación del territorio inferior a las 15 viviendas por Hectárea.

3. No se considera Núcleo Rural a los conjuntos de viviendas (entre tres y seis), cuadras y hórreos de varias caserías que normalmente se encuentran en el territorio rural asturiano, configurando una "Quintana" de varias caserías.

4. En la determinación de los Núcleos Rurales que se delimitan en estas Normas Subsidiarias, se condicionan las tramas ya existente 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.

5. Se establecen tres tipologías diferentes para el Núcleo Rural, con la siguiente referencia objetiva:

- a) Núcleo Rural Denso, cuya densidad de población oscila entre 6 y 15 viviendas por Ha., con una distancia media entre edificaciones de 30 m. y oscilación máxima entre 10 m y 50 m.
- b) Núcleo Rural Medio. La densidad de población oscila entre 3 y 6 viviendas por Ha. y la distancia peculiar entre edificaciones es del orden de 50 m. con límites entre 30 m. y 70 m.
- c) Núcleo Rural Disperso. La densidad de población no supera las 10 viviendas por Ha. y la distancia peculiar entre edificaciones es del orden de 75 m. con límites entre 50 m. y 100 m.

6. La adscripción a uno y otro tipo, de todos modos, queda señalada para cada uno de los Núcleos en los planos y listados de estas Normas (con predominancia de los últimos) y es esa calificación la que realmente opera; su obtención no ha sido exclusivamente mecánica, sino incorporando además factores intencionales, tal como queda expuesto. Es más significativa la cadencia de distancia entre edificaciones, o grupos de ellas, que la densidad de ocupación del territorio definido.

7. Se introduce en estas Normas Subsidiarias una figura evolucionada desde el Núcleo Rural, pero que adquiere Régimen Urbano; que se regula dentro de la Sección II - Unifamiliar, de la Ordenanza VI, Título II.

8. En cuanto a tipología del asentamiento, tanto en el aspecto de la disposición física como en cuanto a uso, se produce otro modelo más, denominado corredor; que aparece como asentamiento lineal sobre los márgenes de la carretera AS-18, entre Oviedo y Gijón. La ordenación urbanística debe compatibilizar el carácter de eje principal del conjunto que la carretera conserva, con su protección circulatoria, mediante la creación de accesos alternativos a las instalaciones, sea por vías rurales alternativas o por calzadas de servicio sobre la propia traza principal. En cuanto a usos, existen instalaciones de tipo terciario, comerciales, de gestión administrativa, de hotelería y hostelería, que es razonable que pervivan, y aún que se reproduzcan en alguna medida, en las zonas que se señalan como aptas para esos efectos, sin salir por ello del régimen de Suelo No Urbanizable. Estas zonas se señalan con la letra C añadida a su designación como Núcleo Rural, y se distinguen como destinadas a Actividades Comerciales.

4.115. Infraestructuras.

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones y sus correspondientes usos deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general, en la Sección 2ª del Capítulo 4, y en el Capítulo 5, de la Norma Segunda; y, en el caso de viviendas, las señaladas con carácter general para toda clase de Suelos en estas Normas.

2. Deberán establecerse servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de edificaciones, proporcionalmente a factores que reflejen la intensidad del uso, a través de contribuciones especiales con valor del 90% del costo total como máximo.

3. El valor de los servicios ya existentes se contabilizará junto con las obras que se vayan haciendo y el total se supondrá abonado por las fincas edificadas existentes (o de otro modo, si consta como fueron costeadas).

4. La construcción de nuevas edificaciones dentro del mismo núcleo llevará aparejado el pago de una cuantía al menos igual por unidad de la medida de utilización a la que se haya contabilizado para las edificaciones ya existentes, cantida-

des que se irán empleando semestral o anualmente en mejoras o ampliaciones de los servicios indicados.

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

1. La creación de nuevos espacios públicos, sean destinados a circulación o estancia, o la obtención de terrenos para Dotaciones de Equipamiento Público de Nivel Local, se realizarán por el procedimiento general de expropiación, o por vía de adquisición directa si se produce avenencia de forma inmediata; en ambos casos, el coste de su adquisición podrá costearse por medio de contribuciones especiales, con análogo sistema al fijado al tratar de las Infraestructuras, y afectando a los propietarios de edificaciones del Núcleo de que se trate.

2. Si se trata de Dotaciones de Nivel Municipal, su costo podrá igualmente ser repercutido a los propietarios de edificaciones, dentro del ámbito en que se produzca especial beneficio para ellos y siguiendo las regulaciones al respecto de la legislación de Régimen Local.

3. No se establece diferencia alguna si la obtención de los terrenos se destina a ampliar espacios públicos o equipamientos, en lugar de crearlos nuevos. Y se conceptuarán igual que en éste último caso en cuanto a la escala de las contribuciones especiales, pues no se tratará, en tal caso, de reformar, sino de ampliar los servicios, y la adquisición de terrenos ajenos es hecho nuevo en todo caso.

Sección 2ª. Condiciones de la vivienda

4.117. 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. La parcela mínima edificable es cualquiera existente, no dividida, cuyas dimensiones permitan cumplir las condiciones de edificación y ocupación; pero, por si misma o con la vinculación del punto anterior, debe alcanzar la superficie de 600, 1.250, o 2.500 m², según se trate de Núcleo Denso, Medio o Disperso.

4. Las parcelas que rebasen de las superficies indicadas en el punto anterior se considerarán suficientes para edificar, aún cuando la parte situada dentro de la delimitación del Núcleo no alcance esa extensión, y el resto se sitúe fuera, y en cualquier otra categoría de Suelo No Urbanizable.

4.118. Vinculación.

1. El área vinculada por vivienda, dentro de cada Núcleo, incluyendo la parcela edificable, será de las cuantías que han quedado expuestas. De esta condición se excluyen las viviendas que sustituyen a otras existentes o se incluyen entre medianeras formadas antes de la aprobación de estas Normas. En el caso de viviendas con explotación agropecuaria, tal como quedan descritas en la regulación del uso residencial, podrá obtenerse la vinculación necesaria de fincas exteriores al Núcleo y situadas en cualquier clase de Suelo No Urbanizable, siendo la superficie a vincular en esos Suelos exteriores de 5.000 m² por vivienda. Para utilizar esta alternativa deberá demostrarse la existencia de explotación agrícola y su titularidad por el solicitante.

2. La vinculación dentro del Núcleo Rural se puede hacer, en los demás casos, con parcela que no esté colindante, siempre que esté dentro del mismo Núcleo.

3. La superficie vinculada necesaria para edificar una vivienda se ha fijado en el artículo anterior, para el caso general, de edificación de una sola vivienda. Esa magnitud varía en el caso de viviendas agrupadas, que se expone en el siguiente artículo.

4.119. 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 continua, 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. La aprobación del esquema de conjunto es condición previa a la posible segregación de las parcelas.

5. Utilizarán una única finca existente, que tenga, por lo menos, una superficie equivalente a la que resulte de multiplicar el número de viviendas por la fijada como módulo a estos efectos, 1.000, 1.500 ó 2.500 metros cuadrados, según se trate de Núcleo Denso, Medio o Disperso. Dentro de este módulo se incluyen los viarios que se precisen al interior de la finca.

Respetarán las demás condiciones que corresponden a la edificación en Núcleos Rurales, tanto de edificación, de infraestructuras, accesos, etcétera, como estéticas.

6. 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.

7. En todo caso, deberá justificarse que el número de viviendas que se autorice, sin sobrepasar los máximos fijados en el punto 5, no producirá modificación sustancial del contexto ambiental del Núcleo Rural.

8. El mismo tipo de agrupación de viviendas puede realizarse sobre Suelo No Urbanizable Genérico o de Interés, situado a menos de 250 m. de distancia del límite del Núcleo, también sobre finca única, o producto de agregación de colindantes, pero contando en este caso con 5.000 m² por cada vivienda, superficie que puede situarse en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable.

Sección 3ª. Otros usos

4.120. Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos Permitidos o Autorizables, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales, los siguientes:

- Actividades Agraria. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- Industrias. Las vinculadas al medio rural, bien sean Almacenes o Industrias de Transformación o Talleres artesanales, según sus niveles de compatibilidad con las viviendas, conforme al tipo de actividad de que se trate.
- Dotaciones, Infraestructuras, Comercio, Relación y Hotelero, en los niveles para los que no se han fijado distancias mínimas a otras edificaciones o Núcleos.

2. A todos los efectos, tanto de condiciones de régimen de suelo como de edificación, para los que el uso de que se trate carezca de determinaciones propias, se tomará la equivalencia con las fijadas para la vivienda, utilizando para ello un módulo de 300 m² como equivalente a una vivienda.

3. En los Núcleos denominados de corredor, y dentro de las zonas que en ellos se señalan como de Actividades Comerciales, se establece el mismo régimen de usos que se ha señalado en la tipología Comercial del Suelo Urbano (artículo 2.144.3), aunque con exclusión de los Centros Comerciales de venta directa al por menor; y ajustándose, en este caso, a las tipologías de la edificación establecidas para este Suelo No Urbanizable, si bien sin que se exija el ajuste de las edificaciones a los modelos de la arquitectura tradicional; y con un ocupación del terreno no mayor del 20%.

Sección 4ª. Condiciones de la edificación

4.121. Parcela mínima edificable.

1. La extensión mínima de la parcela, dentro de las vinculadas, en la que efectivamente va a situarse la edificación, se determina en función de la ocupación del terreno; la superficie de la parcela que se edifica deberá ser tal que se guarde en ella la proporción de parte ocupada y parte libre que ha quedado establecida para cada uso o combinación de ellos.

2. 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; y esto aún cuando la vinculación existente fuera suficiente desde el punto de superficie vinculada, siempre que no lo sea bajo el de superficie ocupada por las edificaciones.

4.122. 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 4.89 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 (artículo 85 L.S. y 36 R.P.) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque; es decir no se admite la superposición de viviendas distintas en distintos pisos, sino que cada una debe estar separada de las restantes por planos verticales.

3. Esta condición no supone que las viviendas que ahora existen con disposición distinta a la indicada queden "fuera de ordenación"; pero no se podrán crear viviendas nuevas con superposición entre ellas, ni siquiera por reforma de edificios existentes.

4.123. Alturas de la edificación.

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

4.124. Condiciones estéticas.

1. La edificación en los Núcleos Rurales extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. A efectos de la justificación del cumplimiento de las condiciones de estética, las solicitudes deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios tradicionales del Núcleo en el entorno inmediato.

2. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá representar conjuntamente con el que se proyecta, el edificio o edificios colindantes.

4.125. Retranqueos y retiros a vías públicas.

1. Los retranqueos de los edificios a las vías públicas no se miden directamente, sino con relación a su línea de cierre exterior, que si es la que viene obligada a retiros determinados según los diferentes tipos de vía pública, según las condiciones generales de composición.

2. No será de aplicación la anterior regulación en tramos de edificación entre medianerías, en los que se mantendrá la línea de edificación actual, aunque sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas de la fila.

3. La excepción por medianería afecta tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos dentro de la línea general, o a las ampliaciones de los primeros, en su caso.

4.126. Accesos a las vías.

1. El contacto de las fincas con vías públicas no presupone que puedan tener acceso directo de vehículos a ellas, sea por limitación para no interferir en el tráfico de carretera de carácter prioritario, o, por el contrario, por ser inconveniente elevar el nivel de utilización de caminos secundarios.

2. Las fincas incluidas en un Núcleo Rural que se edifiquen, deberán tener su acceso de vehículos a las vías señaladas como principales del asentamiento en los planos de escala 1:5.000, salvo que no tengan contacto alguno con ellas; y además deben materializar los retiros de cerramientos recogidos en el siguiente artículo 4.127 en todos sus frentes a vías públicas.

3. Especialmente se evitarán los accesos a carretera local o comarcal, debiendo obtenerse los accesos de vehículos a través de otras vías o caminos, o, en último caso, creando tramos de calzada de servicio.

4. En cambio, todas las nuevas vías que se creen para acceso a las diferentes parcelas, sea como consecuencia de segregaciones o por consolidación o ampliación de servidumbres de paso a fincas, contarán con el carácter de vías públicas, aún cuando puedan ser mantenidos y conservados por los que las compartan, a efectos de dar acceso a las nuevas construcciones. Sus accesos a las vías ya existentes se sujetarán a las condiciones establecidas en los puntos anteriores de este artículo.

4.127. Cierre de las fincas.

1. Los cierres de fincas edificadas, deberán retirarse, en su caso, a una distancia de 10 metros del eje de carreteras comarcales, de 6 metros del eje de las carre-

teras locales, y de 3 metros al eje o medio metro al borde en caminos. Estos retiros se realizarán aún cuando el resto de los cierres existentes no los guarden, pues las ampliaciones del gálibo viario, aún cuando sean aisladas, tienen utilidad dentro de los Núcleos. La corrección o retiro del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y su ejecución vinculará al conjunto de lo edificado.

2. En las filas de edificios medianeros consolidadas, podrá suprimirse el retanqueo 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 atendrán a lo establecido en los números anteriores de este artículo.

4.128. Tipologías de la edificación.

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones para usos o actividades Permitidos o Autorizables, se ejecutarán en las tipologías residencial o nave según su funcionalidad y respetando la adscripción obligatoria a uno de los dos tipos si así está determinado en las Condiciones Generales de Composición, Norma Tercera.

2. Cuando la tipología es residencial el tratamiento será análogo al que ya se ha descrito para el caso de la vivienda, tomándose como módulo de equivalencia con la unidad de vivienda la superficie de 250 metros cuadrados construidos para los usos incluidos en este Capítulo.

3. Cuando la tipología es de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a los modelos de esta misma tipología dentro de la arquitectura tradicional, pues este aspecto es esencial, en este caso, para lograr una buena asimilación del uso de que se trate en la trama del Núcleo. El módulo de equivalencia con una vivienda es, en este caso, también de 250 m².

4. En los casos en que la vivienda se acompaña de otros usos compatibles y asociados, desarrollados por el mismo titular, todo el conjunto de usos se engloba dentro del módulo de vinculación correspondiente a la vivienda, sin más limitación que la resultante de los porcentajes de ocupación del terreno.

Anejo. Condiciones particulares

El régimen establecido para las fincas edificadas en el artículo 4.76 se aplica conforme a su situación objetiva. Casos concretos dentro del informe de alegaciones son las situadas en el polígono 4, parcelas 409 y 413, y en el 18, parcelas 574 y 575.

Anejo: Listado de los Núcleos Rurales delimitados

Parroquia	nº	nombre	Superficie	Tipología	Otras condiciones
ABLES	1.1A	ABLES	165727	disperso	
	1.1B	ABLES	806881	medio	
	1.1C	ABLES	276729	disperso	
			1249337		
ARLOS	2.1	CARBAYAL	29083	medio	
	2.2A	BARREDO	29913	denso	
	2.2B	BARREDO	176906	medio	
	2.3	MIYERES	246553	denso	
	2.4A	LAVARES	52909	medio	
	2.4B	LAVARES	53023	denso	
BONIELLES	2.5	LA CARRIL	70151	medio	
			658538		
	3.1	BONIELLES	107392	medio	
	3.2A	CARBAJAL	97990	medio	
3.2B	CARBAJAL	979987	denso		
3.3	VIDRIERA	116172	medio		
			1301541		
CAYES	4.1A	CAYES	198310	denso	
	4.1B	CAYES	155735	urbano	
	4.1C	CAYES	112222	medio	

Parroquia	nº	nombre	Superficie	Tipología	Otras condiciones
	4.1D	VENTA DEL GALLO	13562	urbano	
	4.2	LA PARTE	70137	disperso	
			549966		
FERROÑES	5.1	NOVAL	220227	disperso	
	5.2	FERROÑES	212598	medio	
	5.3	LES AREÑES	87457	medio	
			520282		
LUGO	6.1	MUNDIN	202350	disperso	
	6.2A	ROBLEDO	94686	medio	
	6.2B	ROBLEDO	322730	disperso	
	6.3	CARAVIES	215615	disperso	
	6.4A	LA BERVOLA	58968	urbano	
	6.4B	LA BERVOLA	72635	urbano	
	6.4C	LA BERVOLA	17082	urbano	
	6.5A	CASTAÑERA	120552	urbano	
	6.5B	CASTAÑERA	28162	urbano	
	6.6A	CASTIELLO	78812	denso	
6.6B	CASTIELLO	192250	medio		
6.6C	CASTIELLO	188652	disperso		
6.7	SANTA ROSA	156149	medio		
6.8	LAS CABAÑAS	289836	medio		
6.9	FONCIELLO	137039	medio		
6.10A	COBERTORIA	37877	denso		
6.10B	COBERTORIA	112816	medio	comercial	
6.10C	COBERTORIA	86801	disperso		
			2413012		
PRUVIA	7.1A	REMORIA	76904	medio	
	7.1B	REMORIA	60805	medio	
	7.2	OTERO	108119	disperso	
	7.3	LA LLOMBA	304176	medio	
	7.4A	PRUVIA DE ARRIBA	305089	medio	
	7.4B	PRUVIA DE ARRIBA	236248	disperso	
	7.4C	PRUVIA DE ARRIBA	144183	disperso	comercial
	7.4D	PRUVIA DE ARRIBA	84824	disperso	
	7.4E	PRUVIA DE ARRIBA	64225	disperso	
	7.5A	LA CAMPANA	483630	medio	
7.5B	LA CAMPANA	373935	disperso	comercial	
7.6	SANTA EULALIA	450935	disperso		
7.7A	PRUVIA	68320	medio		
7.7B	PRUVIA	112864	disperso	comercial	
7.8A	FOZALGUERA	357811	medio		
7.8B	FOZALGUERA	364815	medio		
			3596883		
RONDIELLA	8.1A	SEVERIES	239346	disperso	
	8.1B	SEVERIES	176471	medio	
	8.1C	SEVERIES	59797	urbano	
			475614		
SAN CUCUFATE	9.1	BAURO	156121	medio	
	9.2A	SAN CUCAO	130613	disperso	

Parroquia	nº	nombre	Superficie	Tipología	Otras condiciones
	9.2B	SAN CUCAO	220632	disperso	
	9.2C	SAN CUCAO	365001	medio	
	9.2D		90677	disperso	
	9.3A	GUYAME	67276	medio	
	9.3B	GUYAME	25951	denso	
	9.3C	GUYAME	100100	medio	
	9.4	TUERNES EL PEQUEÑO	416359	disperso	
	9.5	TUERNES EL GRANDE	203468	medio	
	9.6	AGÜERA	118408	medio	
			1894606		
SANTA CRUZ	10.1A	VILLAYO	60561	medio	
	10.1B	VILLAYO	26701	medio	
	10.1C	VILLAYO	15792	medio	
	10.1D	VILLAYO	40235	medio	
	10.2	FANES	27393	denso	
	10.3	LA CRUZ	109292	medio	
	10.4A	SANTA CRUZ	125272	denso	
	10.4B	SANTA CRUZ	86311	medio	

Parroquia	nº	nombre	Superficie	Tipología	Otras condiciones
	10.5	LA GRANDA	206956	medio	
			698513		
VILLAR-DEVEYO	11.1	PILES	32912	denso	
	11.2	LA MIRANDA	183752	medio	
	11.3	CASTIELLO	32212	medio	
	11.4A	TABLADIELLO	117543	medio	
	11.4B	TABLADIELLO	103694	medio	
	11.5	VEYO	64022	denso	
	11.6	LA CIGONA	11987	denso	
	11.7A	LA VEGA	52619	disperso	
	11.7B	LA VEGA	88104	disperso	
	11.8	LAS CABAÑAS	61207	denso	
			748052		
			14106344		
		total denso	2746941		
		total medio	6489407		
		total disperso	4443477		
			13679825		
		total urbano	526493		



PRINCIPADO DE ASTURIAS

