



PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. n.º 11 del 15 de enero de 1996

SUMARIO

Págs.

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE FOMENTO:

Plan General de Ordenación Urbana de Mieres aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 14 de junio de 1995

1

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE FOMENTO:

PLAN General de Ordenación Urbana de Mieres aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 14 de junio de 1995.

Plan General de Ordenación Urbana de Mieres aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento del Principado de Asturias de fecha 14 de junio de 1995

1. Texto refundido plan general

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Preliminar

1.1.1. NATURALEZA DEL PLAN

El presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal de Ordenación, conforme lo prevenido en la Ley del Suelo (Texto Refundido de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de julio de 1992, RDL 1/1992).

1.1.2. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION

El ámbito de aplicación del Presente Plan es el territorio que comprende el Término Municipal de Mieres.

1.1.3. VIGENCIA

El Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o su revisión.

1.1.4. EFECTOS DEL PLAN

1. El Plan, conforme a la Ley del Suelo, es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad del Plan apareja el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición del público en el Ayuntamiento.

3. La ejecutividad del Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos afectos a las mismas, en especial por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado; así como la habilitación para el ejercicio por los órganos de la Administración Pública Urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades públicas enunciadas en el artículo 3 de la Ley del Suelo en lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de sus determinaciones.

4. La obligatoriedad del Plan significa el deber legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones y en especial de la Normativa, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

Esta obligatoriedad afecta a cualquier actuación o intervención sobre el territorio, ya sea de carácter provisional o definitivo.

La obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan, para su desarrollo, de los Programas de Actuación Urbanística, los Planes Especiales, los Planes Parciales de Ordenación, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

1.1.5. DOCUMENTACION DEL PLAN

1. Además de las presentes Normas Urbanísticas, documento específicamente normativo, el Plan comprende los documentos cuya clase y contenido se expresan en los siguientes párrafos.

2. La Memoria expresa los criterios para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalece esta última.

3. Los planos de Ordenación Urbanística contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del presente Plan, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y forman un todo con los preceptos integrados en estas Normas. En caso de discrepancia se otorgará prioridad al texto sobre el dibujo. En el caso de que existiera contradicción entre las determinaciones en ellos contenidas, prevalecerán las definidas en los de escala 1:2.000 con respecto a los que están a escala 1:5.000.

4. El Programa de Actuación es el documento en que queda prevista la actuación de la Administración gestora del Plan en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física del resto de la Administración Pública. Sus determinaciones vinculan a aquella Administración en el desarrollo y ejecución del Plan.

5. El Estudio Económico y Financiero es el documento en cuya virtud se obliga a la Administración gestora del Plan a afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación, a la ejecución de aquél.

6. Los demás documentos complementarios y estudios sectoriales, tendrán carácter informativo.

1.1.6. MODIFICACIONES DEL PLAN

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se ajustará a lo prevenido en la Ley del Suelo y cuanto adicionalmente le fuese de aplicación de lo establecido en estas Normas.

2. La modificación del Plan deberá tener, en todo caso, el grado de definición que corresponde a esta figura de planeamiento. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, su documentación deberá contener un estudio de la incidencia de la modificación sobre las previsiones contenidas en el presente Plan General, así como sobre la posibilidad de aceptar la modificación sin necesidad de proceder a una revisión total del Plan.

3. En ningún caso podrá tramitarse como modificación del Plan General las alteraciones contenidas en los supuestos recogidos en el siguiente apartado y que se abordarán como revisión del Plan General.

1.1.7. REVISION DEL PLAN

1. El Plan será revisado a los dieciséis años de su aprobación definitiva y, en todo caso, cuando se den cualquiera de la circunstancias siguientes:

a) La aprobación de un Plan Director de Coordinación Territorial que afecte a su territorio de aplicación, para proceder a la necesaria adaptación al mismo.

b) Si las previsiones de espacios públicos del Plan General resultasen insuficientes por la propia evolución social o por aparición de disposiciones de rango superior que así lo señalasen.

c) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas del Plan y su evolución real, se haya o no agotado la capacidad del Plan, aconsejan adoptar nuevos criterios respecto a la ordenación.

d) Si se exigen modificaciones de las determinaciones del Plan que tengan una incidencia sobre la estructura general del mismo que no sea posible aceptar la modificación aisladamente.

2. El Programa de Actuación del Plan será objeto de revisión cada cuatro años, pudiendo dar lugar a las modificaciones correspondientes en la clasificación del suelo o en otras determinaciones concretas.

1.2. Desarrollo del Plan

1.2.1. ASPECTOS GENERALES

1.2.1.1. ORGANOS ACTUANTES

1. El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbana corresponderá al Ayuntamiento de Mieres, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones, a la Administración Central, a la Administración Autonómica, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras servicios y equipamientos.

1.2.1.2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

Para el desarrollo del Plan General se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y en estas Normas, Programas de Actuación, Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización. La ejecución del Plan se realizará mediante unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada A.R., salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

1.2.1.3. AMBITOS DE DESARROLLO

1. La unidad urbanística es el ámbito de la actuación urbanística en suelo urbanizable no programado. Sus dimensiones y características serán definidas por el Ayuntamiento en las bases del concurso para la redacción del Programa de Actuación Urbanística o por el órgano urbanístico competente en el acuerdo de su formación.

2. El sector es la unidad del suelo urbanizable programado delimitada por el presente Plan para la gestión unitaria y su ordenación a través de un Plan Parcial.

3. La unidad de ejecución es el ámbito espacial delimitado para la ejecución del presente Plan General en los casos en que así se establezca expresamente en el mismo. Podrán delimitarse unidades de ejecución en suelo urbano con los requisitos y siguiendo el procedimiento regulado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 92.

1.2.1.4. DESARROLLO OBLIGATORIO

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales las zonas comprendidas dentro del suelo urbanizable programado; mediante Planes Especiales de Reforma interior las zonas de remodelación que se pudieran llegar a delimitar en suelo urbano y mediante Programa de Actuación Urbanística y Planes Parciales las zonas en suelo urbanizable no programado.

2. En todo caso, el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse necesariamente a los Sectores de planeamiento delimitados en el presente Plan.

1.2.1.5. PLANES ESPECIALES PARA SISTEMAS GENERALES

Podrá acudirse, en todo caso, a la formación de Planes Especiales para cualquiera de los objetivos a que hace referencia el artículo 84 del R.D.L. 1/1.992, y en particular, para la ejecución de los elementos de los sistemas generales y complementarios a través de los cuales se define la estructura general y orgánica del territorio.

1.2.1.6. ADECUACION AL PLAN GENERAL

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones del Plan General.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan General. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas.

3. Cualquier alteración parcial del Plan General, que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle o que no estuviese expresamente prevista por estas Normas, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

1.2.1.7. PRECISION DE LIMITES

Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a: 1) Las alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) las características topográficas del terreno; 3) los límites de la propiedad rústica o urbana; y 4) la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un diez por ciento (10%) en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000 o mayor, de este Plan General, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000.

1.2.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

1.2.2.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. El desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan para el suelo urbano ha de producirse, en la medida en que ello sea pertinente, a través de los siguientes tipos de planes:

a) Planes Especiales de los previstos en el artículo 84.2 del R.D.L. 1/1.992, con alguno de los siguientes objetos:

- reforma interior.
- protección urbana.
- ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales o complementarios.

También podrán redactarse planes especiales no previstos en el Plan General con las formalidades señaladas en el apartado 3 del citado art. 84.

b) Estudios de Detalle, tanto para señalar, precisar alineaciones y rasantes, o para la ordenación de los volúmenes de edificación en las zonas en que así lo señalan estas Normas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de la redacción de los proyectos de urbanización, cuando fueren precisos para la ejecución de las obras.

1.2.2.2. CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Los Planes Especiales han de desarrollar las determinaciones que les son propias en razón a su objeto al nivel de ordenación y detalle del planeamiento parcial y contener los documentos precisos para justificar y precisar todos los extremos a que se refieran y cuando menos, los siguientes:

- a) Memoria justificativa
- b) Planos de información
- c) Planos de ordenación
- d) Normas Urbanísticas
- e) Estudio económico-financiero
- f) Etapas y plazos de ejecución

2. Los Estudios de Detalle a que se refiere el epígrafe b) del apartado 1 del artículo anterior, han de estar compuestos de los siguientes documentos:

a) Cuando hayan de señalar únicamente alineaciones y rasantes:

- Memoria explicativa
- Planos a la escala pertinente para que las alineaciones y rasantes queden perfectamente determinadas, escala que nunca será inferior a 1:500.

b) Cuando se refieran a la ordenación de volúmenes, además de los anteriores deberán contener:

- Memoria justificativa, en la que quede explicitada la nueva ordenación de los volúmenes y acreditada su conformidad al Plan General.
- Planos en que quede reflejada la asignación de volúmenes, a escala nunca inferior a 1:500.

En ambos casos contendrán lo especificado en el art. 65 y 66 del R.D.L. 1/1.992.

1.2.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1.2.3.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

El desarrollo de las determinaciones de este Plan en suelo urbanizable programado ha de verificarse a través de los siguientes planes:

a) Planes Parciales de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el R.D.L. 1/1.992 y en estas Normas, con ámbito territorial correspondiente a un sector.

b) Planes Especiales previstos en el artículo 84 de la Ley del Suelo para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales o de sector.

1.2.3.2. CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Los Planes Parciales de Ordenación deben contener las determinaciones previstas en el R.D.L. 1/1.992 y en estas Normas.

2. Los Planes Parciales de Ordenación se integran, como mínimo, con los siguientes documentos:

- a) Memoria explicativa del Plan y comprensiva de estudios específicos justificativos de las determinaciones de ordenación adoptadas.
- b) Planos de información, incluido el catastral.
- c) Planos de ordenación a escala como mínimo 1:2.000, entre los que estarán, como mínimo los, siguientes:

- Plano de calificación del suelo, según la asignación de usos por menorizados y la división de aquél en zonas.

- Plano de delimitación del suelo destinado a viales de circulación rodada y peatonal y a plazas.

- Plano de señalamiento del suelo destinado a parques, jardines y zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter público.

- Plano de fijación del suelo reservado para centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés social; con expresión, en cada caso, de su carácter público o privado.

- d) Planos de proyectos, referidos a la red viaria e infraestructuras básicas del sector.

- e) Estudio económico-financiero, en el que figure la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

- f) Plan de etapas para la urbanización y la edificación.

- g) Ordenanzas.

3. Los Planes Especiales previstos en el artículo anterior tienen idéntico contenido al dispuesto para los desarrollos en suelo urbano establecido en estas Normas.

1.2.3.3. SISTEMA DE ACTUACION

1. Los Planes Parciales podrán ejecutarse por cualquiera de los sistemas previstos en el R.D.L. 1/1.992.

2. Se ejecutarán por el sistema de compensación cuando sean de promoción privada y se realicen en los plazos previstos. Cuando esto no se cumpla, es preceptivo la sustitución del sistema por otro de gestión pública.

3. Los Planes Especiales deben ejecutarse conforme lo dispuesto para los mismos en suelo urbano, según lo establecido en estas Normas.

1.2.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

1.2.4.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. El desarrollo de terrenos clasificados en este Plan como suelo urbanizable no programado, para su urbanización y edificación, sólo puede producirse por medio de Programas de Actuación Urbanística, que comprenderán unidades urbanísticas integradas. Con ello el suelo alcanza las condiciones del suelo urbanizable programado y desarrollando, por tanto, como para esa clase de suelo queda previsto.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, pueden redactarse Planes Especiales para la protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural, protección de la flora y fauna y otras finalidades análogas, conforme al artículo 84 del R.D.L. 1/1.992 y sin ámbito territorial prefijado.

3. En tanto no se aprueben los P.A.U., los terrenos así clasificados estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable, respetando las incompatibilidades de uso correspondientes.

1.2.4.2. CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Los Programas de Actuación urbanística han de tener las determinaciones previstas en el T.R. y en estas Normas.

2. Los Programas de Actuación Urbanística han de contener, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria explicativa de la ordenación adoptada y justificativa de su conformidad con presente Plan y de la oportunidad de su desarrollo y, en su caso, con las bases del concurso convocado al efecto.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación, entre los que han de figurar, cuando menos, los siguientes:

- Plano de relación de la unidad urbanística y de sus sistemas, con el resto de los sistemas municipales.

- Plano de infraestructura viaria y de equipamiento público.

- Plano de calificación del suelo, según usos asignados y sus niveles de intensidad respectivos, con consignación del aprovechamiento medio fijado para toda la unidad urbanística y del atribuido a cada una de las sub-unidades en que eventualmente fuese dividido.

- Plano de división de la unidad orgánica en sub-unidades para el desarrollo del Programa en etapas.

d) Esquema del trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, alcantarillado, teléfono, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

e) Normas urbanísticas y de la edificación.

f) Estudio económico-financiero, con explicación de los medios económicos que queden afectados a la ejecución del Programa.

2. Los Planes Parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística deben quedar integrados por los documentos establecidos en estas Normas para este tipo de planeamiento, si bien el plan de etapas ha de completarse con el programa de edificación, cuando la promoción fuere de iniciativa privada. El programa de edificación debe detallar con toda precisión, las fechas previstas y topes de comienzo y terminación de la urbanización y edificación.

1.2.5. COLABORACION PARTICULAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN

1.2.5.1. PROMOCION PRIVADA DEL DESARROLLO DEL PLAN

Los particulares podrán formular en los términos señalados en el R.D.L. 1/1.992 y estas Normas los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Obtenida la previa autorización por el Ayuntamiento, se les facilitarán los elementos informativos necesarios para el trabajo técnico.

Si presentaren al Ayuntamiento avance del planeamiento o anteproyecto parcial, de común acuerdo se sentarán las bases para su redacción.

1.2.5.2. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA

1. Los Planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en el R.D.L. 1/1.992

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se alude en el párrafo anterior es el siguiente:

a) La Memoria justificativa, al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización, ha de abordar las siguientes cuestiones:

- Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada, tomando como marco el ámbito territorial del Plan General.

- Estudio de las características y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

- Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por este Plan y por los planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquélla en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último, además de documentos justificativos de la conformidad de todos los propietarios con la promoción y ejecución de la urbanización.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización cualquiera que sea, siempre que dicha ejecución se asuma, en cuanto a su financiación, íntegramente por el promotor.

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar, si es que hay lugar a ello, al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, sobre los propietarios de las parcelas de la urbanización.

3. Los compromisos a que alude el apartado d) del artículo 105 de el R.D.L. 1/1.992 han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, se insertarán en las Normas Urbanísticas del Plan de que se trate, de forma tal que el Ayuntamiento pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor del Plan, como de los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

a) Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal que integran el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento, aparcamientos y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al Municipio.

b) Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento y a la Asociación de Propietarios que al efecto se establezca en las partes que respectivamente correspondan.

c) Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

d) Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y separación a linderos.

e) Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirentes de las parcelas, de la obligación de la constitución de una asociación a tal fin, con responsabilidad directa frente a la Administración urbanística.

4. Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor, y que afecta a la ejecución del Plan, así como certificado del depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización.

5. Deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran solo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos.

1.2.5.3. APROBACION INICIAL DEL PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA

1. En el caso de la aprobación inicial de los planes de iniciativa privada, el Ayuntamiento verificará su adecuación al presente Plan, su correspondencia con el programa de actuación del mismo y su necesidad, conveniencia y oportunidad, tanto con carácter general como con relación a la concreta ordenación en ellos propuesta, debiendo denegar aquella aprobación en el caso de que la evaluación de los extremos expuestos no resulte positiva o favorable.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los particulares tienen derecho a la tramitación del procedimiento de aprobación de los planes que formulen a resultados de los que proceda resolver en los trámites de aprobación provisional o, en su caso, definitiva, cuando los mismos constituyan desarrollo de avances de planeamiento presentados y aprobados por el Ayuntamiento.

3. Lo anterior no rige para los Estudios de Detalle, a cuya tramitación tienen derecho en cualquier caso los particulares.

1.2.5.4. CONTENIDO MINIMO DEL ACUERDO APROBATORIO

El acuerdo de aprobación definitiva de los Planes de iniciativa privada contendrá, como mínimo, las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a doce meses contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan.

2. Plazos de terminación y entrega de cada una de las obras de urbanización, que habrán de ser ejecutadas de conformidad con el respectivo Proyecto de Urbanización.

3. Modo de formalizar las garantías que aseguren la debida ejecución conservación de las obras de urbanización, precisando las responsabilidades del organismo, empresas y particulares.

4. Fecha, dentro del período máximo de dos años fijado por estas Normas, en la que el promotor deberá entregar gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, al Municipio los terrenos destinados a sistemas complementarios y aquellos otros que materialicen la cesión del aprovechamiento que excede al susceptible de apropiación por el particular.

5. Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización.

6. Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones, que las licencias de edificación no se obtendrán hasta que las respectivas parcelas reúnan la condición legal de solares.

1.2.5.5. PLANEAMIENTO NO SINCRONIZADO CON EL PROGRAMA DE ACTUACION.

Cuando el Plan formulado por una persona o entidad privada no responda en el tiempo a las previsiones del Programa de Actuación relativas al desarrollo de este Plan, y una vez realizada la correspondiente modificación de dicho Programa, el sistema de actuación prevista ha de ser necesariamente el de compensación, o, tratándose de un único propietario, la asunción por el mismo de los compromisos, deberes y cargas propios de dicho sistema y la constitución de una garantía mínima equivalente al 25% del presupuesto total de las obras en cualquier de las formas autorizadas y, desde luego, mediante aval bancario.

1.2.6. PROYECTO DE PARCELACION

1.2.6.1. DEFINICION

Se considerará parcelación urbanística la división de terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

1.2.6.2. CONDICIONES

1. Será de aplicación en todo cuanto se refiera a parcelación lo dispuesto en el R.D.L. 1/1.992.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística fuera del suelo urbano, sin que previamente haya sido aprobado un Plan Parcial de ordenación del sector correspondiente. Con excepción de lo señalado a estos efectos para los núcleos rurales.

3. Toda parcelación quedará sujeta a licencia municipal; la falta de este requisito imposibilitará la edificación en las parcelas resultantes.

1.2.6.3. PARCELA MINIMA

1. Se atenderán a lo dispuesto en el R.D.L. 1/1.992 y en estas Normas.

2. En las cédulas urbanísticas que expida el Ayuntamiento se hará constar la condición de indivisible de las parcelas definidas en el citado artículo. El Ayuntamiento, simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación sobre una parcela indivisible, comunicará esta calificación al Registro de la Propiedad, para su constancia en el asiento de inscripción de la finca.

1.2.6.4. CONTENIDO

El proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

a) Plano de acotado de la finca a parcelar, a escala adecuada para que puedan considerarse suficientemente aproximadas las mediciones (normalmente a 1:1.000) en su estado actual, con detalles de las edificaciones, cercas, pozos, etc. En determinados casos podrá exigirse la altimetría con curvas de metro.

b) Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenanza aplicable.

1.2.7. PROYECTOS DE REPARCELACION

1.2.7.1. DEFINICION

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme al R.D.L. 1/1.992 y al Plan.

2. Se entiende también por reparcelación, la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

1.2.7.2. CONDICIONES

1. Será de aplicación cuando se establece en el R.D.L. 1/1.992, en su Reglamento de Gestión y en estas Normas.

2. Toda reparcelación urbana quedará sujeta a licencia; la falta de este requisito imposibilitará la edificación en los terrenos resultantes.

1.2.7.3. UNIDAD REPARCELABLE

Sin perjuicio de lo dispuesto en el R.D.L.

1/1.992, la unidad reparcelable será definida en el Plan que diere origen a su tramitación.

1.2.7.4. CONTENIDO

1. El Proyecto de Reparcelación habrá de tener el contenido que le exija la Ley y como mínimo:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos: f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.
f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.
f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
f.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2. y f.5.)

2. Cuando la reparcelación se refiera a suelo urbano y el derecho de los propietarios se determine por el valor urbanístico de sus respectivas fincas, se añadirá un plano y valoración de las fincas aportadas.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

4. La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos: a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

b) Descripción de la unidad reparcelable.
c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

5. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

6. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas deben ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

1.2.8. PROYECTOS DE URBANIZACION

1.2.8.1. DEFINICION Y CONTENIDO

1. Los proyectos de urbanización tendrán por finalidad llevar a la práctica los Planes Parciales, a cuyo efecto detallarán las obras y servicios de toda clase previstos en el Plan, ampliándolos a todos los servicios previsibles si no figurasen en aquél, como pueden ser los de evacuación de residuos, gas, calefacción comunal, plantación de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etcétera.

2. Cuando los servicios, tales como los de gas, teléfonos u otros análogos, no hubiesen sido previstos en el Plan Parcial correspondiente, se incluirán preceptivamente en el proyecto.

3. Como mínimo se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aceras, aparcamientos y los servicios de distribución de energía eléctrica, gas, teléfonos, alumbrado público, aguas potables, redes de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuos, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, incluso su red de riego, galerías de servicios, etcétera. En todo caso se justificará que puede disponerse del caudal de agua potable necesario, así como de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

1.2.8.2. DOCUMENTOS

El Proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes: a) Copia oficial de los documentos del Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar, y que se refieren a la zona en cuestión.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan Parcial y del Polígono cuya urbanización se proyecta. En este Plano se reflejará también la situación de las obras; los espacios viales, parques y jardines motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto de los proyectos específicos parciales, que integran el proyecto general.

d) Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá: 1. Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Nacionales y las Normas Municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan Parcial, presupuestos, revisión de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2. Plano de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3. Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

4. Pliego de condiciones económico- facultativas.

f) Presupuesto general.

1.2.8.3. CONDICIONES Y GARANTIAS

1. En los pliegos de condiciones económico- facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que

se estimen convenientes. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 25 por 100 del valor de las fincas.

2. En ningún caso se permitirá la edificación en cualquier parcela si no se cumplen los siguientes requisitos:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del Polígono y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos señaladas en el R.D.L. 1/1.992, en las etapas de la urbanización general en que esté incluida la referida parcela.

c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de carga y gravámenes, fijadas en el Plan Parcial correspondiente.

3. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios con los generales de la ciudad.

1.2.8.4. NORMAS DE URBANIZACION

Las obras de los servicios que se refiere este artículo cumplirán las condiciones siguientes:

A. Viales

1. Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

2. La pavimentación será de las mismas características que las adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras.

3. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas.

a) La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base 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. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

B. Abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento.

La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2. Habrá de preverse un consumo medio de 300 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

3. En otras zonas debe ser instalado igual tipo de hidrante en la proporción mínima de uno por cada 4 Has.

4. Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

5. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha.

Las bocas de riego estarán conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 metros derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

C. Evacuación de agua y saneamiento.

1. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

2. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1 por 100 y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

3. En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

4. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 metros cúbicos, para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico, como mínimo para las restantes.

5. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

6. En todos los casos a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zonas urbanizadas con edificación de altura0,6
- b) Zonas con edificación unifamiliar 0,4
- c) Zonas con edificación industrial0,3
- d) Zonas de uso ferroviario, almacenes, etc.0,2
- e) Zonas de parques y jardines0,1

7. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

8. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

9. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultasen inadecuados.

10. Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación del afluente, y por otra, la erosión del material de las conducciones.

11. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 100 metros de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

12. Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos o cauces naturales.

a) Las viviendas o conjuntos e instalaciones industriales situadas fuera del ámbito geográfico del Plan Especial de saneamiento, previsto en el Plan General.

b) Los establecimientos industriales que evacúen aguas residuales o productos cuyas composiciones cualitativas y cuantitativas sean toleradas pero superiores a los permitidos en la Norma de Uso Industrial como límites estándar.

13. En todo lo no especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.

D. Servicio eléctrico

1. Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los Proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

2. El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo, y los edificios destinados principalmente a viviendas según su grado de electrificación.

3. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

4. Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:

- a) Electrificación mínima. Previsión de demanda máxima total 2.200 W.
- b) Electrificación media. Previsión de demanda máxima total 6.600 W.
- c) Electrificación elevada. Previsión de demanda máxima total 8.800 W.
- d) Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total: A especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aires, etcétera.

e) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

f) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad en la tabla a continuación:

Número de abonados	Electricidad mínima y media	Electrificación elevada y especial
2 a 4	1	0,8
5 a 15	0,8	0,7
15 a 25	0,6	0,5
25	0,5	0,4

g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m.² por un mínimo por abonado de 2.200 vatios.

5. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 80 W/m.² por un mínimo por abonado de 2.200 vatios.

6. En edificios destinados a usos industriales a base de 125 W/m.² como mínimo.

7. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

8. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, y en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben sujetarse a las exigidas por las Normas de la Zona.

9. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etcétera, y dispondrá de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

10. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de tres metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

11. Las vías públicas, deberán tener las iluminancias y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

a) Autopistas, autovías, vías arteriales y colectoras con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux en servicio, entendiéndose éste como el mínimo que debe alcanzarse en todo momento. La uniformidad (relación de mínima a media) será superior a 0,3.

b) Colectoras con tránsito moderado y elemental: igual o superior a 15 lux y uniformidad superior a 0,3.

c) Restantes vías, parques y jardines: igual o superior a 7 lux en servicio, siendo la uniformidad superior a 0,2.

Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficientes para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

12. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etcétera, deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

2. REGULACION DEL REGIMEN DEL SUELO

2.0. Estructuración del Territorio

El territorio del Municipio de Mieres se estructura por medio de la clasificación del suelo, la definición de los sistemas y la división del suelo en zonas según sus calificaciones urbanísticas.

2.0.1. CLASIFICACION DEL SUELO

1. El suelo del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

2. En el suelo urbano el Plan precisa la ordenación física de forma pormenorizada.

3. En el suelo urbanizable programado el Plan determina los sectores de desarrollo de Planes Parciales, los elementos fundamentales de la estructura del sector, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad, con expresión de sus aprovechamientos sectoriales y del tipo para todo el suelo de esta clase de cada cuatrienio.

4. En el suelo urbanizable no programado el Plan establece los usos dominantes, excluyentes y compatibles, las características técnicas de su desarrollo y las dimensiones mínimas de cada actuación.

5. En el suelo no urbanizable el Plan establece las medidas de protección así como las condiciones de edificación rural y las condiciones de formación del núcleo de población.

2.0.2. LOS SISTEMAS COMO ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA

1. Para la configuración e interpretación de las determinaciones espaciales del Plan se asignan por el Plan ciertas porciones de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio.

2. Estos suelos, ordenados en sistema, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

3. El Plan asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de la consideración de sistemas generales y sistemas complementarios.

2.0.3. REGIMEN DEL SUELO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto a cada una de las clases y categorías de suelo que resultan de la clasificación establecida por el presente Plan. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan respecto al terreno de que se trate, se corresponden con los enunciados en el R.D.L. 1/1.992; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el R.D.L. 1/1.992 y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

2.1. Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado

2.1.1. SUELO NO URBANIZABLE

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por el presente Plan como suelo no urbanizable serán los que establece la Ley para esta clase de suelo y, en relación con ello, los que se derivan del cumplimiento de todas las determinaciones que el Plan contiene para la misma clase de suelo.

2.1.2 SUELO URBANIZABLE

2.1.2.1. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por el presente Plan como suelo urbanizable no programado hasta tanto no cuenten con un Programa de Actuación Urbanística definitivamente aprobado, serán los que la Ley establece para esta categoría de suelo y, en relación con ello, los que se deriven del cumplimiento de todas las determinaciones que el Plan contiene, complementadas, con las que pueda contener, en su caso, el Programa de Actuación Urbanística.

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de derechos a través del cumplimiento en plazo de los deberes que los facultan. Art. 20 y 23 R.D.L. 1/1.992.

2.1.2.2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados por el presente Plan como suelo urbanizable programado serán los que establece la Ley para esta categoría de suelo y, en relación con ello, los que se derivan del cumplimiento de todas las determinaciones que el Plan contiene para esta misma clase de suelo y, en particular, los que se derivan del cumplimiento del Programa establecido por el Plan.

Tales derechos y obligaciones se concretarán, además, a través de las determinaciones que contengan los Planes Parciales correspondien-

tes a cada sector, a través de la delimitación de unidades de ejecución y a través de los proyectos de reparcelación o compensación cuando el sistema de actuación fijado sea, respectivamente, el de cooperación o el de compensación.

2.1.3. SUELO URBANO

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos, parcelas o solares, clasificados por el presente Plan como suelo urbano serán los que establece la Ley para esta clase de suelo y, en relación con ello, los que se derivan del cumplimiento de todas las determinaciones que el Plan contiene para la misma clase de suelo. Tales derechos y obligaciones se concretarán, además, de forma diferenciada, ya sea por su situación en unidades de ejecución delimitadas por el presente Plan o por subdivisión de las existentes, o bien por la definición de otras nuevas.

A estos efectos las especificaciones que la presente normativa establece son:

2.1.3.1. SUELO EXTERIOR A LAS UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS POR EL PLAN. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de actuación que pudieran delimitarse serán los que se derivan del cumplimiento de las determinaciones de ordenación que el Plan establece para cada parcela.

2.1.3.2. UNIDADES DE ACTUACION DELIMITADAS.

La delimitación de estas unidades, que son las definidas en los planos se considera tramitada, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan.

Los derechos y obligaciones se concretarán además a través de las especificaciones de ordenación que contengan el oportuno proyecto de reparcelación o conservación.

2.2. Sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios

2.2.1. DEFINICION

A efectos de estructurar el territorio en el ámbito del Plan General se distinguen dos clases de sistemas:

- a) Sistemas generales básicos
- b) Sistemas locales complementarios

2.2.2. SISTEMAS GENERALES

2.2.2.1. DEFINICION

Son sistemas generales aquéllos que aseguran el funcionamiento urbanístico del ámbito del Plan General de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones, prestando, en definitiva, servicios de interés general para todo el conjunto ordenado.

2.2.2.2. CLASIFICACION

Los sistemas generales de la ordenación del Término Municipal de Mieres son los siguientes:

- a) Sistema general viario
- b) Sistema general ferroviario
- c) Sistema general de espacios libres
- d) Sistema general de equipamientos

A. SISTEMA GENERAL VIARIO

2.2.2.3. DEFINICION Y CLASIFICACION

Comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías y que facilitan las relaciones al interior del municipio y con el exterior. El sistema general viario estará formalizado por las siguientes clases de vías:

1. Red interurbana

a) Autopistas: Forman la Red Nacional Básica.

Unen grandes ciudades o núcleos de actividad y presentan diseño específico para circulación exclusiva de automóviles, estando concluidas como tales y con control de accesos, calzadas separadas y ausencia de cruces a nivel.

b) Autovías: Forman la Red Nacional Básica.

Unen grandes ciudades y presentan diseño específico para circulación exclusiva de automóviles, estando controlado el acceso a las mismas.

c) Carreteras nacionales: Forman la Red Nacional Básica o Complementaria. Son carreteras convencionales y enlazan grandes ciudades entre sí o con la Red Nacional Básica.

d) Carreteras Comarcales y Provinciales: Forman las Redes Regional o Provincial. Son carreteras convencionales y enlazan núcleos urbanos de una provincia o comarca entre sí o con la Red de carreteras nacionales.

e) Carreteras locales: Son carreteras convencionales. Unen núcleos urbanos cercanos y de menos importancia entre sí o con las Redes Regional, Provincial o Nacional.

f) Vías de acceso a núcleos rurales: Diseño convencional. Unen los núcleos urbanos del término municipal con los rurales o los rurales entre sí.

2. Red urbana

a) Red urbana de 1^{er} orden, formada por las arterias principales, es decir las vías de relación exterior entre distritos con prioridad de circulación, capacidad elevada y sin control de accesos; y por las vías de penetración, las vías de unión de la red interurbana con la red urbana primaria.

b) Red urbana de 2^o orden, formada por las arterias urbanas secundarias, que son las vías de relación entre barrios y con la red urbana de 1^{er} orden y por las vías colectoras-distribuidoras, es decir, los ejes principales de barrio que recogen el tráfico de las calles locales para incorporarlo a la red de 1^{er} orden.

2.2.2.4. CONDICIONES GENERALES DE LA RED INTERURBANA

1. La red interurbana definida en el apartado anterior regirá su funcionamiento, régimen y control por la normativa general existente, que se cita a continuación.

- Ley de Carreteras

- Reglamento General de Carreteras 2. La construcción, reparación y mejora de la red interurbana, así como la realización de obras que afecten a la misma estará regida por:

a) Normas e instrucciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en materia de carreteras.

b) Normas específicas de los Organismos de la Administración Autonómica o local en el resto de la red.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquéllas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modernización en el ámbito territorial del Plan cumplirán las siguientes condiciones:

Tipos	Ancho mínimo de calzada (m.)	Ancho mínimo de arcén (m.)	Pendiente máxima (%)	Radio mínimo de curvas (m.)
Carreteras regionales	7	1,0	14	100
Carreteras comarcales	7	1,0	14	100
Carreteras locales	7	—	14	80
Accesos a núcleos rurales	5	—	16	50

Supeditándose en la Red de Carreteras del Estado a la legislación específica prevalectente.

4. Las autopistas y autovías se regirán por su normativa específica.

5. Todas las carreteras de la red interurbana deberán tener sus calzadas pavimentadas y dotadas de señalización horizontal y vertical necesaria.

2.2.2.5. DOMINIO, SERVIDUMBRE Y AFECCION. RED INTERURBANA

1. En el exterior del perímetro de suelo urbano definido por el Plan, la línea de edificación definida por el Reglamento de Carreteras mantendrá las siguientes distancias:

Tipo de red	Distancia a la arista exterior de la calzada (m.)
Variantes de población	100
Autopistas, autovías y vías rápidas	50
Resto de carreteras de la red nacional	25
Red comarcal	10
Red local	8
Red regional	18

2. En el interior del perímetro de suelo urbano definido por el Plan (área urbana) la situación de la línea de edificación vendrá definida por cualquiera de las dos determinaciones siguientes:

a) Las alineaciones del Plan en los lugares en que éste las determine.

b) Distancia mínima de 4 m. medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

3. Las edificaciones construidas con anterioridad a la información pública de este Plan, no quedan fuera de ordenación, debiendo adaptarse a la Norma en caso de demolición y nueva construcción.

2.2.2.6. SIN CONTENIDO

2.2.2.7. CONDICIONES GENERALES DE LA RED URBANA

1. La red urbana definida anteriormente regula su funcionamiento, régimen y control por la Normativa de este Plan y por cualquier otra dictada por el Ayuntamiento.

2. La construcción, reparación y mejora de la red urbana, así como la realización de obras que afecten a la misma estará regida por las Normas específicas del Ayuntamiento sobre la materia.

3. Todas las vías de la red deberán tener sus calzadas pavimentadas, estar dotadas de aceras y disponer de los sistemas de drenajes adecuados.

2.2.2.8. DIMENSIONES. RED URBANA

1. La red urbana de 1^{er} orden tendrá las siguientes dimensiones:

a) En las arterias principales el ancho mínimo de calzada será de 12 m. en la red existente y de 18 m. en las de nueva construcción.

b) En las vías de penetración el ancho mínimo de calzada podrá ser de 9 m. en los tramos entre las glorietas y los nudos de la autovía.

2. La red urbana de 2^o orden tendrá las siguientes dimensiones: El ancho mínimo de calzada será de 10 m. en la red existente y de 12 m. en la nueva construcción.

2.2.2.9. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. RED URBANA

1. Para todas las vías de la Red Urbana del Sistema General la línea de edificación estará definida por alguna de las dos determinaciones siguientes:

- Las alineaciones del Plan en los lugares en que éste las determine.

- Distancia mínima de 4 metros medida desde la arista exterior de la calzada. No afectando esta limitación a los cierres de parcela del tipo señalado en el apartado 2.3.3.2.2.3.1.4, para los cerramientos de las nuevas divisiones de parcelas.

2. Con el fin de mejorar las condiciones de seguridad en los cruces de las vías, la edificación de nueva planta no se admitirá ni en el interior de la faja comprendida entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada ni en el exterior de la calzada ni en el interior del área suplementaria definida en cada esquina por la línea de edificación de las vías y la cuerda que une los puntos de tangencia de una circunferencia de 3,5 m. de radio y tangente a ambas líneas de edificación.

En las vías en que el Plan haya definido alineaciones, el criterio será el mismo tomando como líneas de tangencias las alineaciones definidas por el Plan.

2.2.2.10. CONDICIONES DE CIRCULACION. RED URBANA.

1. Toda la red de 1^{er} orden tendrá prioridad de circulación a lo largo de su recorrido, favoreciéndose el tráfico de paso frente al acceso a los propietarios colindantes.

2. Toda la red de 2^o orden tendrá prioridad de circulación sobre la red urbana local.

B. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

2.2.2.11. DEFINICION

Constituyen el Sistema General Ferroviario los terrenos e infraestructuras que sirven de soporte a estaciones apeaderos, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril, tanto el de ancho normal como el de vía estrecha.

También constituyen el Sistema General Ferroviario la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, esta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de noviembre y 8 de septiembre de 1878, respectivamente, y las demás disposiciones vigentes, o que puedan promulgarse con posterioridad.

2.2.2.12. CONDICIONES GENERALES

1. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, construcción de estaciones, así como las servidumbres, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General.

2. En las áreas urbanas (interiores al perímetro de suelo urbano del Plan), la distancia mínima al ferrocarril de la línea de edificación vendrá determinada por las alineaciones definidas por el Plan en las zonas en que se determinan y por las normas expuestas en el párrafo anterior cuando no se hayan definido alineaciones.

3. Asimismo, en las áreas urbanas, se impedirá el acceso a las líneas ferroviarias mediante la colocación de barreras o vallas de separación de suficiente altura, con excepción de los pasos a nivel que deben estar suficientemente señalizados y vigilados.

4. Las edificaciones construidas con anterioridad a la información pública de este Plan no quedan fuera de ordenación, debiendo, sin embargo, respetarse esta Normativa en los casos de demolición y nueva construcción de la edificación existente.

5. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado y no programado así como los Estudios de Detalle, cruzados por o inmediatos a las vías férreas regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por las ordenanzas ferroviarias de este Plan.

6. En estos Planes Parciales y Estudios de Detalle, la inedificabilidad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria y previa autorización de la Administración Ferroviaria competente.

7. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, límite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos no computable a estos efectos.

8. La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, estos es, las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, así como el desarrollo de los Estudios de Detalle, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante el vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

2.2.2.12. bis. CONDICIONES DE VOLUMEN (EDIFICABILIDAD)

La edificabilidad máxima medida en m.²/m.² para cada una de las zonas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima

libre, dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

Edificabilidad en la zona ferroviaria propiamente dicha

La edificabilidad en esta zona será de 0,70 m.²/m.²

Edificabilidad en la zona de viales ferroviarios

La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m.²/m.²

Ocupación en planta

La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% en las zonas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

2.2.2.12. ter. USOS PERMITIDOS

1. En la zona ferroviaria propiamente dicha

a) Ferroviario. Comprende todas las edificaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y los que se hallan vinculadas con el mismo.

b) Almacenes e industrias. Se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

c) Viviendas. Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.

d) Oficinas. Las vinculadas a la explotación ferroviaria.

e) Dormitorios. Exclusivamente para uso de agentes del ferrocarril.

f) Cultural y salas de reuniones. En todas sus categorías, para uso exclusivo del personal de la Empresa.

g) Deportivo. Sin espectadores para uso exclusivo del personal de la Empresa.

h) Sanitario. Ambulatorios sin hospitalización

i) Religioso. Sólo capillas y oratorios.

j) Aparcamiento. El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

2. En la zona de viales ferroviarios

Se permitirá, únicamente en esta zona, la edificación de garitas, o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de explotación ferroviario, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

La delimitación de cada una de estas zonas, queda recogida en los correspondientes planos de Ordenación.

C. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

2.2.2.13. DEFINICION

1. Son los espacios dedicados a garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población; a proteger las zonas y establecimientos que lo requieran y a conseguir la mejor composición estética de la ciudad.

2.2.2.13. bis. CLASIFICACION

V I espacio libre forestal, ajardinamiento o parque.

2.2.2.14. CONDICIONES

1. De volumen:

a) La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de las zonas.

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

c) Los cerramientos, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,50 m. con materiales opacos; se podrá rebasar dicha altura con setos vegetales u otro tipo de cerramiento diáfano.

2. De uso:

a) El uso principal será siempre el de zona verde, parque o jardín.

b) Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá permitir la construcción para garaje- aparcamiento, en todo caso por debajo de la rasante y con cubierta de tierra vegetal de 1 m. de espesor, debiendo ajardinarse debidamente, reponiendo las condiciones preexistentes, o en su caso las correspondientes a las características de una zona verde.

c) Se podrán instalar, quioscos de música, teatros al aire libre, y pistas de baile, en espacio de superficie hasta 2.000 m.²

Superada esa superficie, podrán instalarse quioscos, para bebidas y alimentos o venta de pequeños objetos tales como flores, ...

d) En los espacios libres de protección del viario el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente otros usos que no estén en contradicción con el objeto de estos espacios ni con la legislación de carreteras.

3. Condiciones estéticas:

Los espacios libres del sistema general estarán dotados del acondicionamiento adecuado para tal fin, a cuyos efectos el Ayuntamiento procederá a la plantación de las especies más idóneas disponiendo, así mismo, las sendas de peatones que permitan su recorrido y el acceso a las áreas de elementos de amueblamiento y acondicionamiento que se hubieren dispuesto.

D. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

2.2.2.15. DEFINICION

Comprende los suelos destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social, para fines educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, de la Administración Pública, para el abastecimiento, la Seguridad y otros análogos, al servicio del ámbito total del Plan General.

2.2.2.16. CLASIFICACION

Comprende los siguientes equipamientos:

E: Enseñanza:

- Instituto de Bachillerato Unificado y Polivalente (BUP) y Enseñanza Profesional o Escuela Técnica.

S: Sanitarios:

- Instalaciones hospitalarias

A: Asistenciales:

- Centros de enseñanza especial y Residencias de ancianos

R: Religiosos:

- Lugares del culto y conventos

D: Deportivos:

- Pistas deportivas y Piscinas

P: Servicios públicos:

- Locales municipales, mercados, matadero, mercado de ganado, estación de autobuses, instalaciones de comunicaciones, servicios de teléfonos, servicios de energía eléctrica, Delegaciones de la Administración Central, Policía Nacional, Guardia Civil, cementerios, tratamiento de aguas, aparcamientos de camiones, vertederos públicos.

2.2.2.17. CONDICIONES DE EDIFICACION

1. De volumen:

a) En el suelo, se podrá ocupar con la edificación correspondiente al equipamiento la totalidad de la parcela, en los equipamientos al interior del perímetro de las zonas de Edificación según alineaciones (SA) y en todo caso según las condiciones señaladas en estas Normas. En ellos se deberán aprovechar las medianerías contiguas, tendiendo a ocultarlas.

En el resto del suelo urbano, los edificios de equipamientos serán exentos y no ocuparán más del 60% de la superficie de la parcela a excepción de los que tengan uso religioso o para los servicios públicos.

b) La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada perímetro que delimita zonas diferentes pero con la limitación adicional de no sobrepasar los 10 m. en cualquiera de ellas, a excepción de las zonas SA donde regirá la media de alturas permitidas en las parcelas colindantes.

c) En ningún caso se sobrepasará la edificabilidad de 2,3 m.²/m.²

d) Las precedentes condiciones de volumen serán aplicables a los edificios de equipamientos que se construyan de nuevo no teniendo por qué ajustarse a la volumetría y disposición de las edificaciones que se sustituyen.

2. De uso:

a) En cada uno de los terrenos delimitados en los Planos de Ordenación para el sistema general de equipamientos comunitarios, se señala su uso o usos posibles, que salvo indicaciones en contra no podrá modificarse a otro uso distinto.

b) Cuando un equipamiento o dotación de dominio público o privado cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que el Plan considera en la Relación General de Equipamientos. Si el suelo fue cedido en su origen por

el Ayuntamiento al Ente o Institución cuyo equipamiento ha caído en desuso, deberán realizarse los trámites pertinentes para la reversión del suelo al Ayuntamiento, de manera que éste pueda disponer del mismo para la instalación de otro equipamiento de los previstos en el programa del Plan o en los programas municipales.

Incluso en el caso de equipamientos cuyo suelo no fue nunca propiedad municipal, el Ayuntamiento podrá urgir la cesión, o venta del suelo en cuestión y del inmueble si existiera, cuando el Ente o Institución ocupantes no tengan intención a corto o medio plazo de reutilizar dicho suelo para otro equipamiento, ya que no es posible según este Plan otro tipo de uso para los suelos y parcelas así delimitados.

c) Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso de equipamiento comunitario para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea este cual fuese, es prioritaria e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

d) En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados por el Plan a usos de equipamiento comunitario, la modificación se tramitará obligatoriamente como modificación del Plan General, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

e) Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

f) Se autorizará en general la construcción de los aparcamientos que fuesen necesarios para cubrir la demanda, razonablemente previsible en función del equipamiento creado. Dichos aparcamientos podrán ocupar la planta baja, sótano o segundo sótano y deberán quedar siempre cubiertos.

g) Las actuaciones correspondientes a los usos que se refiere esta Norma se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general dentro de su esfera de competencias.

2.2.2.18. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES

El estacionamiento de camiones situado en la margen izquierda del Río Caudal y señalado en el Plano nº 1.5, con indicación S (T2), que forman parte del sistema general de equipamientos comunitarios, satisfará las siguientes condiciones:

a) Los accesos al aparcamiento se diseñarán de modo que permita el acceso al mismo sin dificultad de los vehículos pesados integrados en las clases 5 y 6 de la clasificación de vehículos por clases de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

b) El aparcamiento estará vallado y dotado de control de entradas y salidas.

c) La superficie del aparcamiento estará pavimentada, siendo el dimensionamiento del firme tal que le permita soportar el tráfico pesado sin deterioro.

2.2.2.19. CONDICIONES ESTETICAS

Los equipamientos pertenecientes al sistema general satisfarán las condiciones estéticas que sean de aplicación en cada una de las zonas de edificación dentro de cuyo perímetro se encuentren situados.

2.2.3. SISTEMAS LOCALES

2.2.3.1. DEFINICION

1. Pertenecen a los sistemas locales aquellos elementos urbanos que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los sistemas generales, proporcionan los servicios directos a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

2. No todos los elementos de los sistemas locales son objeto de definición en este Plan de Ordenación dejando para el desarrollo posterior

de sus determinaciones la definición precisa. Los elementos que forman parte del sistema local dan lugar a la integración orgánica con los sistemas generales.

2.2.3.2. CLASIFICACION

Los sistemas locales son los siguientes:

- a) sistema local viario
- b) sistema local de espacios libres
- c) sistema local de equipamientos

a) SISTEMA LOCAL VIARIO

2.2.3.3. DEFINICION

1. Es aquel viario que garantiza el funcionamiento del área en que se encuentra y su conexión con el sistema general viario que liga el área al conjunto de la ciudad.

2.2.3.4. CONDICIONES

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por la normativa de este Plan y todas las disposiciones específicas sobre ella elaboradas por el Ayuntamiento de Mieres.

2. La construcción, reparación y mejora de la red local, así como la realización de obras que afecta a la misma estará regulada por las Normas específicas de los Organismos de la Administración Local.

3. En el interior del perímetro de suelo urbano de los núcleos urbanos el conjunto de la red deberá estar pavimentado y dotado de aceras y drenajes.

4. En los núcleos rurales y en el exterior del área urbana será aplicable el punto 3 a las vías locales de nueva construcción, en la red existente deberá realizarse la mejora programada que permite igualar sus características a la red de nueva construcción.

5. En el interior del perímetro de suelo urbano de Mieres, las calles de nueva construcción deberán tener el ancho mínimo de calzada siguiente:

Sentido de circulación	Ancho mínimo de calzada (m.)
1	6
2	8,5

6. En los núcleos rurales y en el exterior del área urbana el ancho mínimo de calzada será de 4 mts. en las vías de nueva construcción y de 3 mts. en las existentes.

7. Las vías locales interiores creadas en el desarrollo de planes Especiales y Parciales o bien Estudios de Detalle se regirán por esta normativa y por la específica de cada figura de planeamiento, desarrollada en su propia normativa.

8. En el interior de perímetro de suelo urbano en la red local, la situación de la línea de edificación con respecto a la calzada estará determinada por:

- Alineaciones, en los lugares en que el Plan las determine.
- Distancia mínima de 2,5 metros a la arista exterior de la calzada en Mieres ciudad, 2 m. en los restantes núcleos urbanos.

- En el exterior del perímetro de suelo urbano, la distancia mínima a la arista exterior de la calzada será de 5 m.

9. Los edificios construidos con anterioridad a la información pública de este Plan, quedan fuera de ordenación de manera genérica, debiendo adaptarse a esta normativa en caso de derribo y nueva edificación.

10. En los cruces de las vías, en planta baja, la edificación de nueva planta no se admitirá ni en el interior de la faja comprendida entre la línea de edificación y la arista exterior de la calzada ni en el interior del área complementaria definida en cada esquina por la línea de edificación de las vías y la cuerda que une los puntos de tangencia de una circunferencia de 2 metros de radio y tangente a ambas líneas.

11. Para las edificaciones construidas con anterioridad a la información pública de este Plan se aplicará la Norma establecida anteriormente.

2.2.3.5. RED PEATONAL

1. Constituyen la red peatonal las vías que el Plan señala para la circulación exclusiva de peatones.

2. Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad.

3. La intersección con la red viaria destinada al tráfico de vehículos estará convenientemente señalizadas y controladas.

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

b) SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (V2)

2.2.3.6. DEFINICION Y CONDICIONES

1. Son los espacios destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger las zonas o establecimiento que lo requieran y a conseguir la mejor composición estética del área en que se encuentren.

2. Su cuantificación y localización en el suelo urbano es la señalada en los Planos de Ordenación correspondientes. En el suelo urbanizable su cuantificación y localización, salvo que el Plan General lo determine, será objeto de estudio y determinación por el Plan Parcial.

3. Para el mejor cumplimiento de su destino se resuelve su localización, en el suelo urbano, tal y como habrá de hacerse en el urbanizable, de forma concentrada.

4. Los espacios libres del sistema deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes tales como bancos, luces, juegos, etc.

2.2.3.7. CONDICIONES DE EDIFICACION

Las condiciones generales tanto de volumen, como de uso y estéticas son iguales que los de los espacios libres correspondientes al sistema general con excepción de la condición de ocupación que, en este caso, podrá alcanzar el 20% del suelo.

Se prohíbe la posibilidad de edificar garajes o aparcamientos subterráneos en los espacios libres de cesión obligatoria resultantes de los Estudios de Detalle.

c) SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

2.2.3.8. DEFINICION

Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario social, para fines educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, de la Administración Pública, para el abastecimiento y otros análogos, al servicio del ámbito para el que se dispongan.

2.2.3.9. CLASIFICACION

Comprende los siguientes equipamientos:

E: Enseñanza: Preescolar y Educación General Básica

S: Sanitarios: instalaciones no hospitalarias

A: Asistenciales: guarderías infantiles

R: Religiosos: Lugares de culto

D: Deportivos: Instalaciones para la práctica del deporte

P: Servicios Públicos: Galerías comerciales, gasolineras y servicios comerciales de las empresas

C: Socio-culturales: centros, espectáculos, recreo y ocio.

2.2.3.10. CONDICIONES DE EDIFICACION

Además de las condiciones que les fuesen de aplicación por la legislación vigente, deberán estar a lo dispuesto en las condiciones correspondientes a los equipamientos comunitarios del sistema general.

Excepcionalmente se permite el uso residencial combinado con el equipamiento local en las parcelas señaladas con usos socio-culturales C1, C2, C3, galerías y zonas comerciales P3, y sanitarios del tipo dispensarios, urgencias, etc. S1.

La planta baja en cualquier caso no podrá ser destinada a usos residenciales y la correspondiente entrada deberá quedar claramente

definida en la parte exterior de dicha planta baja. Se tomarán las medidas necesarias para los diversos tipos de aislamiento entre los distintos usos.

2.3. Suelo no urbanizable

2.3.1. CONCEPTO Y DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.3.1.1. CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE

1. Se considera como Suelo No Urbanizable los territorios a los que atañen alguna o algunas de las siguientes características:

a) Los espacios del territorio municipal 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 la defensa de la flora, fauna o gea, o el equilibrio ecológico, deben ser preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendentes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.

b) Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no deben de incluirse o considerarse como suelo urbano, formado en este caso por los núcleos existentes que reúnen características de tamaño, densidad, población, necesidades de servicios urbanísticos, etc... según se recoge en las presentes Normas.

2.3.1.2. DIVISION DEL SUELO NO URBANIZABLE, (art.2.2, Ley 6/90)

1. A los efectos de estas Normas, con ámbito municipal, se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION. (P)
- S.N.U. DE INTERES. (I)
- S.N.U. GENERICO. (G)
- S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS. (IF)
- S.N.U. DE NUCLEO RURAL (NR)

2. Con carácter especial, se recoge como hecho existente el NUCLEO RURAL, el cual constituye una categoría específica de Suelo No Urbanizable, según se recoge en las Normas Urbanísticas Regionales del Medio Rural en Asturias, y que puede estar localizado en el interior de un ámbito de alguna de las otras categorías de Suelo No Urbanizable.

3. La presente división en categorías, que se desarrolla en los artículos siguientes, 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.

2.3.1.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

1. Constituye el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos que así deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, naturales y paisajísticos o culturales.

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijan en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

3. Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del Concejo se corresponde con los macizos montañosos, y zonas limítrofes a cauces fluviales grafiadas como tales en los planos de ordenación.

2.3.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES

1. Está constituido por aquellos terrenos que, sin alcanzar los niveles de productividad actual o potencial, o valor ambiental o paisajístico de la categoría anterior, deben de ser protegidos de la degradación y edificación.

2. Se incluyen en esta categoría:

- Las tierras fértiles de gran rentabilidad
- Las masas forestales

2.3.1.5. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

1. Constituyen esta categoría aquellos suelos que por su naturaleza o situación no son incluibles en algunas de las restantes categorías de Suelo No Urbanizable.

2. Es esta categoría la adecuada para ser ocupada por actividades compatibles con el medio rural, dentro de las limitaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley del Suelo.

2.3.1.6. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Se considera dentro de esta categoría todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación.

2.3.1.7. NUCLEO RURAL.

1. Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

2. A los efectos de esta normativa, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, definida como agrupación de población existente, formada por un mínimo de 5 a 10 viviendas, según la tipología de núcleos a la que se adscriba, con una densidad normalmente inferior a 9 viviendas por hectárea, adecuada a la estructura tradicional asturiana.

3. Se identifican como NR y están señalados y delimitados en los planos a escala 1:5.000 de calificación del suelo no urbanizable.

2.3.1.8. TIPOS DE NUCLEO RURAL

Todos los núcleos rurales del municipio se tipifican como DENSOS dentro de las categorías que se interpretan de la Normativa Urbanística de Asturias, donde se definen como agrupaciones de un mínimo de 10 viviendas, con una densidad de población superior a las seis viviendas por hectárea y con una distancia entre edificaciones de hasta 50 metros, correspondiéndose a la accidentada topografía del Municipio y a su carácter minero y dedicación ganadera con escasas áreas de cultivo, y que consolida la tradicional ocupación del suelo rural en consonancia con la linealidad de los núcleos en media ladera y con el desarrollo de la edificación a lo largo del viario de caminos públicos existentes.

2.3.2. REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

2.3.2.1. REGIMEN GENERAL

2.3.2.1.1. FUNDAMENTO AGRARIO

El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a las necesidades de la comunidad nacional (Art. 1 Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, texto refundido Decreto 118/1973 de 12 de enero).

2.3.2.1.2. REGIMEN JURIDICO 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 la presente normativa, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría pueda ser autorizado (Artículo 5, 12 y 16 de la Ley del Suelo, RDL 1/1992).

2. La aplicación de la presente Normativa 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 6 del Texto Refundido RDL 1/1992 y 36 R.P.)

2.3.2.2. GESTION DEL SUELO NO URBANIZABLE

2.3.2.2.1. REGIMEN DEL SUELO

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, o vinculadas con los recursos naturales y tradicionales del suelo, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado, así como las construcciones e ins-

talaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Por otra parte, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16.3.2ª de la Ley del Suelo, RDL 1/1992 y en el art. 44 de Reglamento de Gestión (R.D. 3.288/1978 de 25 de Agosto), con las salvedades señaladas en la ley 6/90 sobre Edificación y Usos en el Medio Rural, y al amparo de la ley 2/1991 sobre reserva de suelo y actuaciones urbanísticas prioritarias.

2.3.2.2.2. CLASES DE USOS

1. En aplicación del artículo anterior, cabe agrupar el conjunto de usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, en las siguientes tres clases:

- a) **USOS PERMITIDOS:** sujetos a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.
- b) **USOS AUTORIZABLES:** que con anterioridad a la licencia municipal necesitan autorización previa.
- c) **USOS INCOMPATIBLES:** que son aquellos que estén incluidos entre los que no cumplen los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia, la nueva aprobación o modificación del planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.
- d) **USOS PROHIBIDOS:** que son aquellos que este Planeamiento imposibilita en suelo no urbanizable y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

2.3.2.2.3. USOS PERMITIDOS

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en el artículo 2.3.2.1.2., sobre régimen del suelo, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Se consideran como usos permitidos los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificios agrícolas y ganaderos o al servicio de las obras públicas así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.
 - b) Las de modificación o reforma que afectan a estructuras de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
 - c) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
 - d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - e) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de edificación aprobado o autorizado.
 - f) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no se sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de este Planeamiento.
 - g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - i) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en este Planeamiento.
3. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad.

2.3.2.2.4. USOS AUTORIZABLES

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras que, por corresponder con lo señalado en el apartado 2 de lo establecido sobre el régimen del suelo, en el artículo 2.3.2.2.1. antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en el artículo 16.3.2ª de la Ley del Suelo RDL 1/1992 y 44 del Reglamento de Gestión, esto es, aprobación previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, información pública de 15 días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada categoría de Suelo No Urbanizable, mediante la tramitación que corresponda, a 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 refiera el apartado 1 del artículo 136 de la Ley de Suelo, RDL 1/1992, 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 136.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda familiar en los casos en que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.
- 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 y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

2.3.2.2.5. USOS INCOMPATIBLES

1. Se consideran como tales aquéllos que no cumplan alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, bien sea por un interés o utilidad, porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas, porque puedan constituir núcleo de población, o porque así se señale de forma expresa en la presente normativa.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con el carácter y naturaleza de un suelo no urbanizable, su implantación exige, con carácter previo a cualquier otra actuación, alguna de las siguientes posibilidades jurídicas:

- a) En el caso de que exista planeamiento municipal aprobado, plantear una modificación del mismo para, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 128 de la Ley del Suelo RDL 1/1992, 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.
- b) En relación con las obligaciones que para los propietarios de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Programado fijan los artículos 19,20 y 21 de la Ley del Suelo RDL 1/1992, la implantación de un uso compatible en Suelo No Urbanizable, al suponer una transformación y reclasificación del mismo, comportará que los propietarios de los suelos objetos de transformación deberán:
 - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
 - b) Ceder los terrenos en que se localicen el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicables.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.3.2.2.6. NUCLEO DE POBLACION

1. A los efectos de este Plan, se considera que no existen posibilidades de formación de núcleo de población cuando se den algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda familiar o edificación forme parte de un núcleo rural con el ámbito que al mismo corresponda.
- b) Cuando la vivienda familiar o edificación tenga consideración de aislada, porque vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para alguna categoría de Suelo No Urbanizable se fijan.

2. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal (arts 307 y 309, RDL 1/1992)

3. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleos de población, quedando expresamente prohibida.

2.3.2.3. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

2.3.2.3.1. PARCELACIONES URBANÍSTICAS. (art. 6, Ley 6/90, sobre edificación y usos en el medio rural, del Principado de Asturias)

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.

En suelo no urbanizable se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que, debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, circunstancias estas que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

2. Fuera de los núcleos rurales se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, con la sola excepción de las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo, tanto "mortis causa" como "inter vivos", siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado.

La eventual viabilidad urbanística de una parcelación en el medio rural no exime a la misma de la necesidad de cumplir los requisitos que, en su caso, viniera exigidos por la legislación agraria en vigor.

3. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un loteo cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento del terreno y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la Ley.

4. No se podrá efectuar, según dispone el art.

259.1. de la Ley del Suelo RDL 1/1992, ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

5. No obstante, dentro de los núcleos rurales existirán las posibilidades de parcelación y edificación que se determinan para este tipo de suelo, al amparo del apartado 2 del art. 7 de la ley 6/90 del Principado de Asturias.

2.3.2.3.2. SEGREGACION DE FINCAS

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las trasferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la fecha de vigencia del presente Planeamiento y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, 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 arts. 250, 251 y 258 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 26 de junio de 1992.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal e informe previo de la CUOTA, a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística, por cumplimentar los requisitos que determinan los arts. 16 y 258 de la Ley del Suelo, RDL 1/1992.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de las mismas extensión y calificación.

2.3.2.4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

2.3.2.4.1. LICENCIAS:

1. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponda directamente al Ayuntamiento -usos permitidos- deberá tramitarse con la documentación que al efecto esté determinada en cada uno de ellos.

2. En todo caso, deberán figurar los datos del solicitante, del terreno, dimensión y localización, y de la actividad u obra a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad de la construcción pretendida.

3. La solicitud de licencias de demolición, así como reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberá acompañarse de fotografías de la edificación existente y planos 1:100.

4. La notificación al Ayuntamiento de las segregaciones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz.

2.3.2.4.2. AUTORIZACION DE CONSTRUCCION O IMPLANTACION

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (art. 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 y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructura básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abasercimiento, saneamiento y 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 agua, 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 socioeconómicas 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 refieran los apartados siguientes.

2. Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, 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 aportará los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, y circunstancias que justifiquen la no existencia 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.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones del presente Plan y, en todo caso tanto de informe favorable, como desfavorable, elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

6. Las presentes Normas recogen en su contenido la prescripciones de la Ley 6/90 sobre Edificación y Usos en el Medio Rural que son de aplicación en las particularidades geográficas, de uso, y ocupación tradicional, en el Término Municipal de Mieres.

2.3.2.4.3. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

1. Cualquier actividad o edificación que, por considerarse en este Plan como uso incompatible en el Suelo No Urbanizable, deba de plantear una modificación de planeamiento municipal o la aprobación de un Plan Especial, deberá incluir en su documentación (art. 128 RDL 1/1992 y de 161 R.P.) o del Plan Especial (76.3 y 4 y 77 R.P.), las justificaciones y estudios complementarios recogidos en el articulado anterior.

2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación exigida en el artículo 105 de la Ley de Suelo, de 26 de junio de 1992, para Planes y Proyectos de iniciativa particular incluyendo las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones siguientes:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder los terrenos en que se localicen el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de adquisición privada, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

2.3.3. CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

2.3.3.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

2.3.3.1.1. DEFINICION

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilidades de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.

2.3.3.1.2. CLASIFICACION DE USOS

1. A los efectos de la presente normativa, en el Suelo No Urbanizable, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico según la siguiente clasificación:

1. Actividades agrarias
2. Actividades al servicio de las obras públicas
3. Industriales
4. Equipamiento y servicios
5. Vivienda familiar

2. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de permitidos, autorizables o incompatibles, que les corresponda por su naturaleza o se regulen en estas Normas.

3. Para normalizar cada tipo de uso, se procede inicialmente a una definición de su alcance, y una clasificación de los grupos que comprenden, para pasar después a examinar los criterios normativos, considerando todos o algunos de los siguientes conceptos:

- General, legislación específica y forma de tramitación.
- Localización, zonas y distancias admisibles.
- Características de los terrenos.
- Vinculación, relación con otros terrenos.
- Condiciones de edificación, constructivas y estéticas.
- Condiciones infraestructurales y accesos.

2.3.3.2 ACTIVIDADES AGRARIAS

2.3.3.2.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

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:

- AGRICOLAS
- FORESTALES
- GANADERAS Y PISCICOLAS

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetarán a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o del Principado de Asturias y su legislación específica.

2.3.3.2.2. Sección 1ª AGRICOLAS

2.3.3.2.2.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

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

2. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:

- A. Agricultura extensiva.
- B. Agricultura intensiva.

2.3.3.2.2.2. Subsección A. AGRICULTURA EXTENSIVA

1. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de los suelos fértiles (antiguas erías o sienras cerealistas), 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 existencias, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

3. Los hórreos se consideran como edificaciones agrícolas protegidas, por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes, regirán las siguientes:

- Cualquier obra o transformación estará sometida al trámite de licencia municipal, como cualquier otra edificación.
- No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos, ni cerrarse el espacio resultante de la proyección vertical de los aleros.
- 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.

4. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo de 7.000 m.²

2.3.3.2.2.3. Subsección B. AGRICULTURA INTENSIVA

2.3.3.2.2.3.1. HORTICULTURA

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

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

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

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas, respetarán las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y las nuevas divisiones deberán realizarse con alambre sin espinas, empalizada o especie vegetal, sin que en ningún caso puedan separarse las parcelas de huerto con obras de fábrica de: ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo.

5. Sobre las huertas, existentes o nuevas, dispersas o colectivas, solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza, con las siguientes características:

- Destino exclusivo de guarda de herramientas y elementos propios de horticultura.

- Superficie máxima de 4 m.² Se podrá autorizar por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, superficies mayormente justificadas por el organismo competente.

- Carecerán de cimentación y los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente los bloques de hormigón o ladrillo vistos, que deberán revocarse y pintarse en color no disonante.

- Si son prefabricadas, los prototipos deberán ser aprobados por las Corporaciones Locales previo informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias que se emitirá en plazo no superior a treinta días.

- Se mantendrán retranqueos de 4 m. a borde de los caminos.
- Las casetas de aperos sólo se permitirán para zonas de cultivos intensivos y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitaciones humanas o animal.

2.3.3.2.2.3.2. 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. Podrán situarse en los suelos calificados como núcleo rural, de interés agrario o genérico, y deberán respetar las condiciones de edificación, en cuanto a distancias, que se señalan para estos tipos de suelo.

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

- Ocupación máxima de edificación: 10%.
- Condiciones de edificación: las correspondientes a la categoría de 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.

2.3.3.2.3. Sección 2ª FORESTALES

2.3.3.2.3.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

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.

2.3.3.2.4. Sección 3ª GANADEROS Y PISCICOLAS

2.3.3.2.4. CONCEPTO

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

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

2.3.3.2.4.2. CLASIFICACION DE USOS GANADEROS

1. Por sus efectos ambientales y vinculantes territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

- a. Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.
- b. Ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre al que se implanta.

2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establece los siguientes grupos:

- a. Ganado mayor, vacuno o equino.
- b. Ganado menor, ovino o caprino.
- c. 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.

2.3.3.2.4.3. Subsección A. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO

2.3.3.2.4.3.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

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 de estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas.

No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

2. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análogas 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.

2.3.3.2.4.3.2. 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 establece el presente Plan.

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 sobrepase los 100 m.² de ocupación de suelo, 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 por el respectivo 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 en estas instalaciones.

2.3.3.2.4.3.3. CONDICIONES DE LOCALIZACION

No se establecen especiales condiciones de localización.

2.3.3.2.4.3.4. CONDICIONES DE OCUPACION

1. Fuera del núcleo rural, y de los terrenos de vivienda agraria tradicional, las instalaciones de estabulación requieren una superficie mínima de terreno de 3.000 m.²

2. La creación de nuevas edificaciones, para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 2.000 m.² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno (aproximadamente 10 m.², de construcción), lo que equivale a 5 vacas por hectárea.

2.3.3.2.4.3.5. CONDICIONES DE EDIFICACION

1. Los establos y sus edificaciones auxiliares: tendejones, pajares, estercoleros, silos.... cumplirán las condiciones de edificación que señala esta normativa.

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 de efluentes a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

2.3.3.2.4.4. Sección B. GANADERIA INTENSIVA

2.3.3.2.4.4.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

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.

2.3.3.2.4.4.2. CONDICIONES GENERALES

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca del Principado de Asturias y restantes legislación sectorial que les sea de aplicación, se considera como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido corresponda.

2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el Decreto 791/1979 de 20 de febrero.

2.3.3.2.4.4.3. CONDICIONES DE LOCALIZACION

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.

2. Las cochineras deberán cumplir las distancias del decreto 791/1979 de febrero.

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 de 7.000 gallinas), a edificio de vivienda o equipamiento.

2.3.3.2.4.4.4. CONDICIONES DE OCUPACION

1. Se autorizará una superficie construida máxima de 800 m.² con ocupación máxima de parcela del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 m.

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 el 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.

2.3.3.2.4.4.5. CONDICIONES DE EDIFICACION

1. Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares.

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

2.3.3.2.4.5. Subsección C. USOS PISCICOLAS

2.3.3.2.4.5.1. 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, art. 222 al 225 de la Ley de Aguas y art. 35 de la ley de Pesca Fluvial, instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

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 de 1:200, acompañando de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

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

2.3.3.3. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

2.3.3.3.1. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidades de encontrar Suelo urbano o Urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo No Urbanizable acogido a este artículo. En consecuencia no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no este admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del presente Plan.

2.3.3.4. INDUSTRIAS

2.3.3.4.1. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establece 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 agrícolas o al servicio directo de la población rural.

3º Gran industria.

De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivación del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

3. Salvo indicación expresa en esta 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 expuesto en esta Normativa, actualizados con la Ley 6/90 del Principado de Asturias.

2.3.3.4.2. Sección 1ª INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

2.3.3.4.2.1. CLASIFICACION

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras.

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para 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.

2.3.3.4.2.2. CANTERAS

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrá particular consideración: - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de las edificaciones e infraestructura existente.

- Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En el caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias mediante la tramitación prevista en el artículo 44 del Reglamento de Gestión y el abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que al tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 16.3.2ª y 16 de la Ley del Suelo, RDL 1/1992 y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición del dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

2.3.3.4.2.3. 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, modificación de la misma ley 54/1980 de 5 de noviembre, y demás legislación específica que les afecte, en relación con los recursos de las secciones C) y D) de las citadas leyes relativas, respectivamente, a yacimientos minerales y recursos geológicos en general y a carbones, minerales radiactivos, recursos geotérmicos, las rocas bituminosas, y cualquier otros yacimientos minerales o recursos geológicos que el Gobierno acuerde incluir en esta sección a propuesta del Ministerio de Industria y Energía, previo informe del Instituto Geológico y Minero de España.

3. En particular habrá de tenerse en consideración el Real Decreto 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades, caben contemplarse los aprovechamientos de recursos de la sección B) de la Ley de Minas, relativos a aguas minerales, termales, las estructuras subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones reguladas por la citada Ley, que será igualmente aplicable para su autorización en cuanto a los requisitos y condiciones.

5. Tendrán particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedimientos de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, o para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras, es decir, que la autorización de la implantación de explotaciones subterráneas, explotaciones a cielo abierto y las incluidas en la sección B) llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumpliera la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, tramitada conforme al procedimiento que regula los artículos 16.3.2ª y 16 de la Ley de Suelo, RDL 1/1992, y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

7. Las competencias del artículo 116 de la Ley de Minas 22/1973 de 21 de julio, se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en los artículos 250 y 251 y siguientes de la Ley del Suelo, RDL 1/1992 y demás legislaciones concurrentes.

2.3.3.4.2.4. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, si bien se encuentra fuera del ámbito de la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, precisará licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 242 de la Ley del Suelo, RDL 1/1992, y 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación Autonómica correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley.

Precisándose la licencia municipal con la tramitación, en este caso, de la previa autorización que determinan los artículos 16.3.2ª y 16 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RDL 1/1992, y 44 del Reglamento de Gestión.

2.3.3.4.2.5. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa propia de la Gran Industria.

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.

2.3.3.4.3. Sección 2ª. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

2.3.3.4.3.1. CLASIFICACION

Se consideran las siguientes clases:

- Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Igualmente podrían entenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

- Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de la población rural, puedan emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementarias a la vivienda.

- Talleres de automóviles. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

2.3.3.4.3.2. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION

1. Las industrias de transformación y de almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo, son aquéllas que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanecen en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural. Las más frecuentes son las siguientes:

- Forestales: Serrerías.
- Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.
- Agrícolas: Lagares y almacenes de cosechas y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelos Urbanos o Urbanizables de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse, a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada como tal por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados por planta podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural cuando estén en la misma parcela de la misma explotación.

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

2.3.3.4.3.3. TALLERES ARTESANALES

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destine y del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, si la misma estuviera calificada.

2. La superficie construida no superará los 250 m.²

3. Si el local se sitúa en el bajo de una vivienda, podrá estar vinculada a esta.

4. Si por sus características puede localizarse en núcleos rurales, cumplirá, cuando menos, las condiciones de la edificación en dichos núcleos.

2.3.3.4.3.4. TALLERES DE AUTOMOVILES

1. Son actividades calificadas como molestas, de preferente localización en Suelos Urbanos o Urbanizables de zonificación adecuada.

2. Podrán autorizarse en Suelo No Urbanizable, manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 metros a la edificación próxima.

3. La ocupación máxima del terreno será del 40%.

2.3.3.4.4. Sección 3ª. GRAN INDUSTRIA

2.3.3.4.4.1. CLASIFICACION

Se consideran las siguientes clases:

- Gran industria propiamente dicha.

Se consideran como tales, las que necesitan gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes efectos contaminantes.

- Industrias peligrosas.

Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada así por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permite acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

- Depósitos al aire libre.

Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

2.3.3.4.4.2. GRAN INDUSTRIA

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran, en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. Cuando su implantación se realice a través de modificación del planeamiento municipal, se exigirán determinaciones análogas a las recogidas para las Actividades mineras, en este Plan.

4. No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificadas.

5. Deberán crear barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

6. Los contornos de las instalaciones actuales cuyos terrenos pertenezcan en su mayor parte a las empresas respectivas, deberán dar lugar a la creación de barreras arboladas de protección anticontaminante, tal como regula el punto anterior.

2.3.3.4.4.3. INDUSTRIAS PELIGROSAS

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la Región.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. No podrán situarse en ningún caso, a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m.

de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permite acortar estas distancias previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

5. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

6. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 hectáreas.

2.3.3.4.4.4. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

1. Se consideran como Usos Autorizables de Suelo No Urbanizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. 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.

3. No se permitirán 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 respetarán una franja de 1 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, de posibles vertidos residuales.

2.3.3.5. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

2.3.3.5.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

1. Se considera como Equipamiento y Servicios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

2. A los efectos de este Plan, se establecen las siguientes:

- Dotaciones, las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
- Equipamientos especiales, aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo no estrictamente rural, motivo de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas.
- 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 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.
- Campamentos de turismo, instalaciones controladas de acampadas, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

2.3.3.5.2. CONDICIONES GENERALES

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, solamente podrán considerarse como Usos Autorizables en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, por estar al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretenden implantar, o porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

3. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tengan carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

4. La superficie de ocupación de los terrenos en ningún caso superará el 40%.

2.3.3.5.3. Sección 1ª. DOTACIONES

2.3.3.5.3.1. CATEGORIAS

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 local rural.

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.

2.3.3.5.3.2. DOTACIONES A NIVEL LOCAL

Los nuevos equipamientos locales deberán situarse incluidos en los propios núcleos. Los dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en su sólo núcleo de cabecera por agrupación. Este se situará en el lugar que se señale como de máxima accesibilidad para ese conjunto de parroquias.

2.3.3.5.3.3. DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES

1. Su propio carácter determina la no vinculación con el medio rural, por lo que se considera como Uso Incompatible, así que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regula el presente Plan.

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 Plancamiento (art. 76.3.a.) las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio de impacto sobre la Red de Transporte.
- Estudio de impacto sobre el medio físico. - Estudio de impacto sobre la Red de Infraestructura Básica.
- Cesión obligatoria y gratuitas mínimas y vinculación.
- Depuración y vertidos.
- Programación y fase.
- Estudio financiero, viabilidad institucional u económica.
- Gestión del proyecto.

2.3.3.5.3.4. 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. Las reservas de animales en libertad deberán situarse a más distancia de 250 metros de cualquier núcleo habitado. La infraestructura que exijan dichas reservas, en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

4. Se permitirá solamente edificios auxiliares adscritos al uso principal de mantenimiento de los recursos naturales y el ocio, debiendo integrarse en el terreno de forma que ofrezca la mínima visibilidad posible.

5. Dentro de los usos posibles comprendidos en este apartado, quedan expresamente prohibidos los parques de atracciones por su carácter absolutamente urbano.

2.3.3.5.4. Sección 2ª. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

2.3.3.5.4.1. CLASIFICACION

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- Cuarteles y cárceles.
- Mataderos.
- Cementerios.
- Vertederos.

2.3.3.5.4.2. CUARTELES Y CARCELES

1. Podrán ser de ámbito local, cuartelillos, o municipal o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones, de ámbito análogo.

2.3.3.5.4.3. MATADEROS

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Documentaciones para el ámbito correspondiente.

2.3.3.5.4.4. CEMENTERIOS

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, possibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En los núcleos rurales definidos como tales en estas Normas, no se permitirán que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes - a la entrada en vigor de estas Normas - menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor, en ningún caso, de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Seguridad Social.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (R.D. de 20 de julio de 1974) y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del art. 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo; regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos rurales que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubiera sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente del citado núcleo, que diése frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo rural se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad y Seguridad Social.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

- Estudio de la contaminación a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación del acuífero subterráneo o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

- Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

6. La Normativa específica que se desarrolle en cada municipio, deberá tener en cuenta esta problemática de manera particularizada, a fin de ubicar adecuadamente las nuevas instalaciones y ampliaciones que fueran necesarias, reflejando la incidencia poblacional que tenga la opción adoptada.

2.3.3.5.4.5. VERTEDEROS

1. Se consideran así a los depósitos de residuos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir 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. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de su control, compactación y tratamiento, estudio de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquéllos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

2.3.3.5.5. Sección 3ª. COMERCIO

2.3.3.5.5.1. CLASIFICACION

Se distinguen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Local:

Destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcional al ámbito de servicio y no mayor de 200 metros cuadrados.

- Nivel 2. Municipal o supramunicipal:

Destinado al servicio de población urbana o metropolitana, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso comercial local.

2.3.3.5.5.2. COMERCIO LOCAL

1. Podrán establecerse como instalaciones anexas a la vivienda rural, si la superficie no supera 100 metros cuadrados.

2. En caso contrario, cumplirán las condiciones de la vivienda dispersa, para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

2.3.3.5.5.3. COMERCIO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. Se considerara Uso Incompatible la implantación de grandes equipamientos comerciales en el Suelo No Urbanizable.

2. Con carácter excepcional podrá admitirse se localización con los siguientes requisitos:

- Declaraciones de Utilidad Pública e Interés Social formalmente realizada por el Consejo de Gobierno del Principado.

- Redacción del Plan Especial con el contenido y determinaciones exigidos para la Dotaciones de igual ámbito.

- Corresponder a la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico.

2.3.3.5.6. Sección 4ª. RELACION

2.3.3.5.6.1. CLASIFICACION

Se distinguen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Local: Destinado al servicio público de la población residente rural, cuya superficie total, proporcional al ámbito servicio, no supere los 200 metros cuadrados.

- Nivel 2. Municipal o supramunicipal:

Destinado al servicio público de población urbana o metropolitana, o cualquier otra que supere la superficie máxima regulada para el uso de relación local.

2.3.3.5.6.2. RELACION LOCAL

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Podrán establecerse como instalaciones anejas a la vivienda rural si la superficie no supera los 100 metros cuadrados.

3. En caso contrario, cumplirán las condiciones de la vivienda dispersa, para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

2.3.3.5.6.3. RELACION MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. Se considera Uso Incompatible la implantación de locales o edificios con uso de relación de carácter municipal o supramunicipal en esta clase de suelo.

2. Se exceptúan de esta consideración los bares y restaurantes que puedan implantarse como Actividades al Servicio de las Obras Públicas, con arreglo a la Ley de Carreteras y a la normativa de la categoría de Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

3. Con carácter excepcional, podrá admitirse su localización en el Suelo No Urbanizable, si se cumplen las condiciones especiales fijadas para el Comercio Municipal o Supramunicipal.

2.3.3.5.7. Sección 5ª. HOTELERO

1. Se distinguen dos niveles:

Nivel 1. Hoteles y hostales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso superen las treinta habitaciones.

- Nivel 2. Instalaciones hoteleras de mayor capacidad de alojamiento, o con exigencias de instalaciones de gran superficie.

2. El uso hotelero en el Nivel 1 podrá implantarse como edificación aislada con altura máxima de dos plantas, con una altura de 7 metros, medido desde cualquier punto del terreno natural.

Podrán ocuparse el espacio bajo cubierta con las mismas condiciones que figuran para las viviendas propias de núcleos rural. Excepcionalmente y previo informe favorable de la CUOTA, podrá ampliarse este nivel hasta 50 habitaciones, manteniendo un diseño equiparable al caso general.

Esta edificación queda específicamente prohibida en Suelo No Urbanizable de Especial Protección y en el de Interés, permitiéndose por tanto en Suelo No Urbanizable Genérico o en los Núcleos Rurales.

La parcela mínima será de 5.000 m.² cuando se trate de Suelo No Urbanizable Genérico, y la relación del número de camas permitidas con respecto al tamaño de la parcela es de una cama por cada 150 m.² como mínimo. Cuando se trate de implantaciones en Núcleo Rural bastará el cumplimiento de la normativa relativa a Núcleos Rurales, que señalan estas Normas.

Dentro de este Nivel 1 podrá implantarse también cualquier actividad al servicio de las obras públicas, con los requisitos que a tal efecto están fijados.

3. En su Nivel 2, se considerará como incompatibles en esta clase de suelo, pudiendo aplicarse la excepcionalidad del comercio Municipal o supramunicipal, con las exigencias que han sido fijadas para el mismo.

2.3.3.5.8. Sección 6ª. CAMPAMENTOS DE TURISMO

2.3.3.5.8.1. CONDICIONES GENERALES

1. Cumplirán lo establecido en R.D. de 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre (BOE 18 de enero de 1971), Decreto 39/91 del Principado de Asturias, de 4 de abril de 1991, y restante normativa específica.

2. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana.

Excepcionalmente, con informe de la Dirección Regional de Turismo y de la C.U.O.T.A., se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

3. La dimensión mínima de terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 2.000 m.² a 20.000 m.²; ampliables hasta 35.000 m.² siempre que los terrenos se consideren preferenciales para el uso de actividades de acampada.

4. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirá la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

5. Los campamentos de turismo se consideran como Uso Autorizable, en la categoría de Suelo No Urbanizable que así se especifique. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes.

6. El cambio de uso, o abandono del uso, de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización, con posibilidad de perder, de esta forma, el carácter indivisible condicionado por el apartado 4.

7. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

2.3.3.5.8.2. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico.

2. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.

2.3.3.5.8.3. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO

1. Será de aplicación la O.M. 2.10.1957, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos. Supeditándose en la Red de Carreteras del Estado a la legislación específica prevalectente.

2. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.

3. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

4. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros.

El ancho será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.

5. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

2.3.3.5.8.4. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

1. Se dotarán de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos u otros no supere los 150 metros.

2. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.

3. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento.

4. Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.

5. Se recomienda que las instalaciones de esparcimientos y recreo sean cubiertas, en razón de las características climatológicas de Asturias.

6. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.

2.3.3.5.8.5. CONDICIONES DE ZONIFICACION Y DISEÑO

1. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

2. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo de 5 de metros.

3. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

4. La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamiento, instalaciones y otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.

5. Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m. de la carretera de acceso y 30 m. del camino de acceso.

2.3.3.6. VIVIENDA FAMILIAR

2.3.3.6.1. CONCEPTO Y CLASIFICACION

1. Se considerará vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinadas 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:

- Viviendas agrarias: Aquélla 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 corrada (espacio abierto en torno al cual suele disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad, en coto redondo.

- Vivienda no agraria: Se entiende aquélla 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 este Plan, no incidiendo en las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 138 de la Ley del Suelo, RDL 1/1992.

3. En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Revisión y Adaptación, no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licencia, o no fuesen legalizadas, sólo actuará la prescripción en los supuestos que señala el artículo 249 de la Ley de Suelo, RDL 1/1992 y concordantes y legislación Regional correspondiente.

4. El resto de las viviendas actualmente existentes no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el artículo 137 de la Ley del Suelo, RDL 1/1992, pudiendo autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación y de modernización, dentro de los límites fijados en esta normativa.

2.3.3.6.2. CONDICIONES GENERALES

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc, exigidas por la Ley para las viviendas de protección oficial, además de las recogidas en estas normativa.

2.3.3.6.3. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

1. Cumplirán, las condiciones de superficie edificables, superficie vinculadas, distancia, etc., que se fijen para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. 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.

2.3.3.6.4. CONDICIONES DE ACCESO

1. Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

2. Los accesos desde carreteras cumplirán la normativa específica del Suelo No Urbanizable de Infraestructuras y del Núcleo Rural, así como la reglamentación específica de carreteras que les corresponda.

2.3.3.6.5. EDIFICACIONES AUXILIARES

1. Se consideran auxiliares de la vivienda agrarias, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá sobrepasar 50 m.² de la superficie construida ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 m.

3. No obstante, se podrá autorizar la construcción de cocheras aisladas con las siguientes condiciones:

a) Albergarán como máximo dos vehículos y su superficie construida máxima será de 40 m.²

b) No se emplazarán a una distancia mayor de 45 m. de la última edificación destinada a uso residencial permanente en un núcleo rural o urbano.

Con carácter excepcional, y previo informe de la C.U.O.T.A., se permitirá en los núcleos rurales prolongar la distancia hasta 75 m.

c) Tendrá resuelto su acceso rodado con análogas condiciones que las exigidas para la vivienda.

d) La distancia a eje de caminos será de 5 m. como mínimo.

e) Retranqueo a linderos 3 m. como mínimo salvo pacto de adosamiento mutuo.

f) Las condiciones de edificación serán las señaladas en el cap. 111 de estas Normas.

g) En caso alguno la parcela ocupada procederá de una segregación.

4. Excepcionalmente, y en situaciones especiales de núcleo que por su topografía haga difícil la construcción individualizada de garajes, podrá autorizarse pequeñas construcciones destinadas a guarderías de vehículos, con las condiciones generales que se establecen para las cocheras individuales, y siempre que no se supere la superficie de 100 m.² construidos y la utilización para un número máximo de 6 vehículos por edificio.

5. Para las tipologías de volúmenes destinados a la estabulación de ganado se tendrá en cuenta las siguientes condiciones señaladas para Ganadería vinculada a la explotación del suelo y señaladas en el ap. 2.3.3.2.4.3. Subsección A. de estas Normas.

2.3.4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Se atenderá a las condiciones genéricas señaladas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Vivienda, Decreto 62/94 de 28 de julio, del Principado de Asturias, (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias nº 208/7.SET.94) que figura en ANEXO I de estas Normas y se cumplirán, como mínimo las condiciones que a continuación se articulan.

2.3.4.1. DEFINICIONES

2.3.4.1.1. RETRANQUEOS Y DISTANCIAS

1. Se denomina retranqueos la separación entre una edificación o límite de una actividad y cualquier lindero de la finca o terreno que dé frente a una vía o sea medianera con otra finca.

2. Esta distancia se medirá perpendicularmente a todos los puntos de frente o medianerías y deben entenderse computada desde el punto más exterior de la edificación, o límite de la actividad.

3. Las distancias entre edificaciones para esta normativa serán siempre medidas sobre la pendiente natural del terreno.

2.3.4.1.2. LUCES RECTAS

1. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

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

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

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

- Edificaciones: Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las dos edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local al que sirve él. En todo caso será como mínimo de 6 metros.

2.3.4.1.3. ALTURAS

1. Se entiende por altura de la edificación a la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

2.3.4.1.4. PLANTAS

Se denomina planta a cada uno de los distintos niveles de la edificación. Se distinguen los siguientes:

1. Planta Baja o inferior del edificio. Es más próxima a la rasante del terreno siempre que, si está por debajo, la distancia a la rasante sea menor de 1,20 metros.

2. Planta Semisótano. Aquella que tiene todo o parte de sus suelos bajo la rasante del terreno, del que toma luces y su techo no sobrepasa 1,20 metros sobre dicha rasante, en el punto más desfavorable.

3. Planta Sótano. la situada debajó de la planta Baja o Semisótano, si lo hubiere.

4. Bajo Cubierta. Espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

5. Planta de pisos. Cualquiera de las restantes de la edificación.

2.3.4.1.5. SUPERFICIES

1. Superficie edificable. Es aquélla sobre la que puede asentarse la edificación, según las dimensiones que, en cada caso, se fijen.

2. Superficie edificada:

- Por planta, la de la totalidad del forjado correspondiente a cada una de ellas.

- En planta de cubierta, la correspondiente a la planta bajo cubierta cuando la altura libre al techo sea al menos de 1,80 m.

- En planta baja, la cerrada entre paramentos.

3. Superficie ocupada en planta baja. Es la edificada en cada planta, más la proyección de los porches y forjados de la planta primera.

2.3.4.1.6. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

1. Según la relación existente entre edificaciones, se distinguen las siguientes tipologías de la edificación:

1. Exenta: La que estando en una sola propiedad no está en contacto con ninguna de las que pudiera haber en propiedades adyacentes.

2. Adosada: La que estando en una sola propiedad tiene superficie medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta de todas las demás.

3. Agrupada: La que presenta la condición de exenta al menos a una de las parcelas adyacentes.

4. Entre medianerías: La que solo mantiene fachada libres a viario y fondo de terreno.

2.3.4.1.7. COLINDANTES

Se entiende por tal a los siguientes:

1. Las fincas adyacentes en todo el perímetro de la finca, incluyendo las que estén separadas por camino o cauce público.

2. Todas las fincas que se encuentren a menos de 75 metros de cualquier punto del perímetro que define la finca objeto de actividad.

2.3.4.1.8. EDIFICACION TRADICIONAL

Se entiende como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos, toda construcción de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1.940, fecha a partir de la cual empezaron a utilizarse tipologías y materiales exógenos y en muchos casos inadecuados.

2.3.4.2. CONDICIONES HIGIENICAS

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño unificadas para edificios de Vivienda que figura en el ANEXO I, de estas Normas. Y subsidiariamente por las siguientes:

2.3.4.2.1. ILUMINACION

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

2. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas, e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3 metros.

2.3.4.2.2. VENTILACION

1. Los locales de uso distinto al de la vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regulen en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo.

2. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones para Luces Rectas, e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de 3 metros.

2.3.4.2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1º. No se podrán autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado al 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.

2º. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

2.3.4.2.4. EVACUACION DE RESIDUALES

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2. En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3. En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

4. En desarrollo de esta normativa, los Ayuntamientos o la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrán recoger en planos, a partir de los Estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizara la implantación de pozos absorbentes.

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 todos aquellos núcleos rurales o áreas que así lo permitan se recomienda sustituir o implantar sistemas de depuración tecnológicas en lugar de depuraciones biológicas de las denominadas "Filtros Verdes", evitando así la contaminación del sistema hídrico superficial.

2.3.4.2.5. POZOS

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia; no obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 30 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

2.3.4.3. CONDICIONES ESTETICAS

2.3.4.3.1. PRINCIPIO LEGAL (Art.138 L.S.,RDL 1/1992)

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

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, (sea rural o marítimo), o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

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

2.3.4.3.2. COMPOSICION

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el artículo anterior, las edificaciones en el Suelo No Urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular del Municipio. En tal sentido, las condiciones de volumen, composición, tratamiento de cubiertas, formas de huecos y espacios arquitectónicos se corresponderán con las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

2. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

3. Se excluyen del cumplimiento de la regla expresada en el punto primero de este artículo las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado acorde con su actividad o destino.

2.3.4.3.3. FACHADAS

1. En general la composición de fachada y materiales empleados se considera libre para las nuevas edificaciones. No obstante se prohíbe de forma expresa los siguientes materiales:

- Bloque de hormigón visto cuando no forme parte justificada del diseño y composición de la edificación.
- Ladrillo visto, con excepción del macizo y siempre que el entorno geográfico o urbano justifique su uso.
- Plaqueta que no sea rectangular o cuadrada o que sea brillante o de color no uniforme.
- Recubrimiento de materiales tipos gresite que no sean de color uniforme o presenten dibujos o fajones distintos de los recercados de huecos o resaltados de impostas o zócalos, si los mismos son tradicionales en la zona.
- Los colores disonantes con el paisaje.

2. En los núcleos rurales además de lo anterior, las fachadas mantendrán las formas de composición y distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran al núcleo correspondiente.

3. Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Se prohíbe de manera expresa:

- Los tendidos de cemento bruñido.
- El asfalto o revestimiento bituminosos al descubierto, o de acabado metálico.

2.3.4.3.4. 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. Los materiales de cubierta deberán mantener el color tradicional de la zona, el rojo de la teja árabe. Dentro de esa división básica, los materiales podrán variar de calidad de tal forma que las tejas, manteniendo el color, puedan ser cerámicas, de hormigón o de otros materiales.

3. En edificaciones de uso especial, agrario, industrial, se permite el uso de fibrocemento o materiales asfálticos u otros, siempre que mantengan el color rojo dominante en la zona.

Las excepciones singulares serán específicamente justificadas ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

4. Se prohíben los materiales plásticos translúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de superficie máxima de 1 m.² y separados al menos en 3 metros, debiendo justificarse cualquier otra solución o dimensiones en base al uso y al diseño.

5. En el medio rural se prohíbe las construcciones de cubierta plana. Podrán combinarse terrazas y cubiertas con pendientes superiores al 50%, cuando éstas últimas guarden una proporción mínima de 2/3 de la total del edificio. Cualquier excepción, muy justificada, precisa un informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Asturias.

2.3.4.3.5. EDIFICACIONES AGRARIAS

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y al paisaje, para lo cual deberán respetarse, al menos, los siguientes puntos:

1. Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisiones de las pendientes del terreno.

2. Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, pintados de color no disonante.

3. Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, asimismo, de tonos propios de la zona.

4. La cubierta, normalmente de 2,3 o 4 aguas, será regular, con frontones y del color que corresponda a la zona; excepcionalmente se permitirán cubiertas a un agua siempre que se justifique la conveniencia de esta solución.

5. La forma, disposición y modo de apertura de huecos, serán los específicos de este tipo de construcciones, diferenciándose de las propias de edificaciones de carácter residencial.

2.3.4.3.6. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquier 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 la líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
- Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendiente, los criterios del edificio principal, así como el material de deberá ser igual en tipología y color al existente.
- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán guardarse especial armonía con los anteriores.

2.3.4.3.7. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades, deberán cumplir las condiciones de las Normas sobre construcciones Prefabricadas del Principado de Asturias y que figuran en el ANEXO V de estas Normas.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse.

3. Quedan terminantemente prohibido la instalación de unidades de "roulottes" o "mobillhomes", con uso de vivienda, refugio o descanso, o cualquier otra denominación que pudiera adoptarse, fuera de los lugares destinados a campamentos de turismo.

Tampoco se permitirá su guardería fuera de volúmenes construidos que las oculten de vista, tanto en el entorno natural como en el entorno construido.

2.3.4.3.8. PUBLICIDAD

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

2. De conformidad con los artículos 84, 8, 15, 138 y 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, RDL 1/1992, no se permitirá, en todo Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

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

- Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vayan cumpliéndose los plazos de las autorizaciones.

Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de esta Revisión y Adaptación del Plan.

2.3.4.3.9. CIERRE DE FINCAS

1. En el Suelo No Urbanizable, se aconseja que no se cierre las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refiera a cierres vegetales y murias de piedra.

2. No obstante, cuando sea preciso construir algún cierre, deberá realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos o muros de piedra natural, siempre que estos no sobrepasen la altura de 1,30 m. sobre la rasante del terreno, pudiendo también combinarse dichos medios; ello con independencia de la limitaciones específicas que pueden establecerse en determinadas categorías de Suelo No Urbanizable por encima de la altura de 1,30 m. podrá complementarse con alambradas, empalizadas, setos o arbustos.

3. En el caso de que dichas alturas sea excesiva por limitar el campo visual (art. 138 L.S., RDL 1/1992), se reducirá a 0,80 metros como máximo.

Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a

médica ladera, para el cierre situado en el lado de la vía en que el terreno está a menor cota. Análogo carácter tendrán los caminos de los principales recorridos turísticos.

4. Excepcionalmente se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a edificaciones, delimitando un espacio (análogo a la corrada tradicional) que las enmarque, sin que tenga que corresponder al conjunto de la finca, con la siguientes condiciones:

- Que el cierre no se sitúe a más de 10 metros de distancia de algún punto de la planta baja de la construcción principal.
- Que la altura no sobrepase 1,00 m. sobre el terreno a cualquiera de sus lados y se realice de mampostería de piedra cuajada.
- Que, si se utilizan otros materiales, se trasdese por el exterior de seto o arbusto. Esta solución exige un retranqueo mínimo del muro de 0,60 m., para permitir la plantación de seto sin sobrepasar el límite de la finca. Cualquier otra alternativa técnica apoyada en estos criterios se tramitará ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- No se permitirá cerrar la finca sin la realización previa de la edificación principal - Por encima de la altura de 1,30 m., podrá completarse con alambrada o seto como en cierres normales.
- Los cierres que a su vez sirvan de muros de contención, podrán realizarse de hormigón, no pudiendo sobrepasar su altura, en cualquier punto del terreno, 1,5 m. Estas instalaciones, realizadas cuando sean funcionalmente necesarias, precisarán de un sistema vegetal para su cubrición. Si fuera preciso un complemento de cierre, el muro deberá acogerse a los modelos anteriormente señalados.

2.3.4.3.10. CONSTRUCCIONES DE OBRAS PUBLICAS

1. Las construcciones de obras públicas, en aquello que no sea específico de su diseño estructural, deberán cumplir los requisitos de adaptación al medio natural en que se enclave. Supeditándose en la Red de Carreteras del Estado a la legislación específica prevaleciente.

2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 244 de la Ley del Suelo (RDL 1/1992), soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar debidamente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

2.3.4.3.11. MOVIMIENTO DE TIERRAS

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

1. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
2. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores a 100%.
3. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
4. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
5. Los movimientos de tierra aquí regulados deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.
6. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

2.3.4.3.12. NORMAS DE DISEÑO

Serán, asimismo, consideradas como condiciones mínimas y de obligado cumplimiento las Normas de Diseño para Edificios destinados a Vivienda que se incluyen en el ANEXO I, de estas Normas.

2.3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

2.3.5.1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION.

2.3.5.1.1. NORMAS DE CARACTER GENERAL

1. Este suelo lo conforman las diferentes categorías de suelos de especial protección como tales definidos y que son los que a continuación se especifican:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Forestal, (PF)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (Pp)
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Cauces (Pc)

2. 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.

3. Usos prohibidos: 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 protegerse, natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

4. Excepcionalmente, y dado el carácter minero, tradicional en el Concejo de Mieres, se podrán autorizar los usos regulados de industria extractiva limitados a su área estricta, siempre y cuando se trate de vetas de importancia así consideradas por la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, y se informe favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo y la Consejería de Agricultura y Pesca, debiendo justificarse adecuadamente, la rentabilidad de la explotación, y la garantía de la recuperación de los suelos afectados. El procedimiento de autorización será el señalado por el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, 25.AGO).

5. 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 especial protección, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

6. No se considerarán fuera de ordenación los núcleos rurales, ni las viviendas diseminadas que no alcancen la categoría de núcleo rural, y que existen sobre esta clase de suelo.

Respecto de las viviendas diseminadas existentes sobre esta clase de suelo, se permitirá su ampliación sin que supere el 50% de la superficie construida de la vivienda, y que la ampliación armonice con la edificación existente, tanto en altura, pendientes, cubiertas y relación de huecos y macizos.

2.3.5.1.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL (PF)

1. Son suelos normalmente ocupados por masas forestales, especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de aprovechamiento controlado.

2. Les corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio biológico.

3. Se permiten usos de explotación maderera por entresaca siempre que con repoblaciones adecuadas se mantenga el carácter de estos suelos.

4. Se permiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.

Se permite la explotación forestal, por estar sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayudada, del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente.

Se permitirá asimismo la caza, la pesca, el recreo y ocio pasivo, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

5. Se prohíben todos los demás usos y actividades incluidas de nuevo vallado o cercado de fincas, permitiendo únicamente el amojonamiento, con el fin de no impedir el natural movimiento de la fauna, así como los usos no sujetos a las normas de la legislación forestal.

La tala se considera acto sujeto a licencia.

Se prohíbe expresamente toda actividad edificatoria.

2.3.5.1.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION PAISAJISTICA (Pp)

1. Son aquellos suelos que por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea, merecen ser objeto de especial protección. Les corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que altere sus características objeto de protección.

2. Se permiten los usos ya permitidos en los suelos de Protección Forestal, asimismo estarán permitidos el recreo y el ocio pasivo así como la caza y pesca dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

3. Se prohíben todas las demás actividades incluidas las de nuevo vallado o cercado de fincas, permitiendo únicamente el amojonamiento, con el fin de no impedir el natural movimiento de la fauna.

No se podrán realizar extracciones de grava o arena, piedras o minerales.

No se podrá proceder a la corta de arbolado, salvo estudio a nivel de Plan Especial en el que se realicen las garantías de mantenimiento y reposición.

El tendido de las líneas aéreas de cualquier tipo, se realizará de forma que no perjudique al paisaje mediante estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

4. Queda expresamente prohibido en estas áreas cualquier construcción o instalación.

2.3.5.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE CAUCES. (Pc)

1. En los suelos así calificados, toda modificación de las condiciones naturales, cambio de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc., exigirá autorización, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles.

2. En los embalses, las actividades que pretendan implantarse en el área de influencia cumplirán los requisitos establecidos por el Decreto 2.495/1.966, de 10 de setiembre, sobre la Ordenación de las Zonas Límitrofes a los embalses, y además, cualquiera que sea su destino, se mantendrá en los mismos una zona de protección de 200 metros de anchura, medidos en proyección horizontal, en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo de embalsamiento previsto.

3. Los lagos y lagunas se consideran de conservación total, por lo que regirán las limitaciones de 200 metros libres de toda nueva actividad. Exigirá autorización expresa toda actividad que pueda producir contaminación o eutrofización con vertidos directos o indirectos.

4. No se podrá realizar en ellos extracciones de grava o arena, piedras o minerales.

5. No se podrá proceder a la corta de arbolado, salvo estudio a nivel de Plan Especial en el que se analicen las garantías de mantenimiento y reposición.

6. El tendido de las líneas aéreas de cualquier tipo, se realizará de forma que no perjudique al paisaje, mediante estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

7. En estas áreas, cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje, queda supeditado a lo señalado en las normas de protección de carácter general.

2.3.5.2. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES.

2.3.5.2.1. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

1. Este suelo lo conforman las dos clases de suelos de interés, como tales definidos y que son los que a continuación se señalan:

- Suelo No Urbanizable de Interés Agrario (Ia)
- Suelo No Urbanizable de Interés Forestal (If)

2. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

3. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, o viceversa, salvo informe favorable del Departamento de Agricultura.

4. En las áreas o polígonos que hayan sido objeto de concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

5. No se considerarán fuera de ordenación los núcleos rurales, ni las viviendas diseminadas que no alcanzan la categoría de núcleo rural, y que existen sobre esta clase de suelo:

Respecto de las viviendas diseminadas existentes sobre esta clase de suelo, se permitirá su ampliación sin que esta supere el 50% de la superficie construida de la vivienda, y que la ampliación armonice con la edificación existente, tanto en altura, pendientes, cubiertas y relación de huecos y macizos.

6. Excepcionalmente, y dado el carácter minero, tradicional en el Concejo de Mieres, se podrán autorizar los usos regulados de industria extractiva limitados a su área estricta, siempre y cuando se trate de vetas de importancia así consideradas por la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, y se informe favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo y la Consejería de Agricultura y Pesca, debiendo justificarse adecuadamente, la rentabilidad de la explotación,

y la garantía de la recuperación de los suelos afectados. El procedimiento de autorización será el señalado por el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, 25.AGO).

2.3.5.2.2. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRARIO. (Ia)

1. Son áreas constituidas por suelos cuya potencial o real productividad de carácter agrario, determinan la preferencia en estos usos, y condicionan su desarrollo con la finalidad de lograr el mantenimiento o mejora de su capacidad productiva.

2. Usos permitidos característicos o predominantes:

- Actividades agrícolas: en todas sus modalidades. Extensiva, intensiva, horticultura, viveros, invernaderos, etc.
- Forestales: en todas sus categorías.
- Ganaderos y piscícolas: vinculados a la explotación del suelo.
- Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.

3. Usos autorizables:

- Ganadería industrializada y piscícola.
- Actividades al servicio de las obras públicas: cuando no exista posibilidad de utilizar otro suelo no urbanizable de inferior categoría. (Rto. Gestión art. 44).

- Industrias extractivas y canteras limitadas a su área estricta, siempre y cuando se trate de vetas de importancia así consideradas por la Consejería de Industria, Turismo y Empleo, y se informe favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo y la Consejería de Agricultura y Pesca. El procedimiento de autorización será el señalado por el artículo 44 del Reglamento de Gestión.

- Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres artesanales vinculados a viviendas existentes.

- Campamentos de Turismo: para su implantación en esta clase de suelo requerirán estudio a nivel de Plan Especial.

- Vivienda familiar de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

1ª. Altura: 2 plantas y 7 m. de máximo, con posibilidad de uso bajo cubierta.

2ª. En aquellos terrenos en que exista una o dos viviendas agrícolas, o una quinta tradicional, sólo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 m. de la anterior. Se deberá justificar su vinculación con la explotación agraria o ganadera.

3ª. Si es una vivienda agrícola de nueva construcción, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

- 1.- Superficie parcela mínima de 10.000 m.² de terreno.
- 2.- Distancia mínima a borde de caminos: 5 m.
- 3.- Distancia mínima a linderos: 3 m.

4ª. Excepcionalmente y previa justificación de la vinculación a explotación agraria o ganadera, se podrá autorizar como parcela mínima, las parcelas vinculadas a la explotación, aunque no formen una parcela única, y se encuentren en el mismo concejo, sin que disten entre sí más de 1000 m., estando en suelos no urbanizables de interés y con un mínimo de 10.000 m.²

4. Usos prohibidos: Todos los demás.

2.3.5.2.3. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL. (If)

1. Constituido por aquellas áreas reservadas para la explotación y aprovechamiento de las masas arbóreas, arbustivas y pastos forestales, que no alcanzan, debido a su localización, un mayor grado de protección. Aunque deben establecerse las cautelas necesarias para lograr el mantenimiento de su capacidad productiva.

2. Serán usos permitidos característicos o predominantes:

- Actividades forestales: en todas sus categorías.
- Actividades agrícolas, ganaderas y piscícolas, vinculadas a la explotación del suelo.

Serán autorizables los usos siguientes:

- Actividades al servicio de las obras públicas, cuando no exista posibilidad de utilizar otro suelo no urbanizable de inferior categoría.

- Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres artesanales vinculados a viviendas existentes.

3. Serán usos prohibidos, todos los demás, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrán autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a los usos incompatibles.

2.3.5.3. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO. (G)

1. Por corresponder a una categoría de Suelo No Urbanizable de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas incluso para su transformación para implantar Usos incompatibles.

2. Serán usos permitidos predominantes o característicos: Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

- Actividades agrarias: En todas sus categorías y niveles.
- Actividades al Servicio de las Obras Públicas: En todas sus posibilidades.
- Industrias: En todas sus categorías. La Gran Industria solamente cuando no exista suelo clasificado como Urbanizable, con calificación industrial en un ámbito supramunicipal del área propuesta para la implantación.

3. Será autorizable la implantación de cualquier vivienda y edificación auxiliar cuando, además de respetar las dimensiones de edificación y altura de la vivienda en Suelo No Urbanizable de Interés Agrario, se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie edificable mínima: 5.000 m.²
- Distancia mínima a linderos: 3 m.
- Distancia a borde de caminos: 5 m.

También será autorizable, en esta clase de suelo, la instalación de Campamentos de Turismo, en las condiciones establecidas en este Plan.

4. Serán usos permitidos compatibles los de Equipamiento y Servicios: Los de carácter supramunicipal deberán tratarse de forma muy restrictiva, con aprobación de Planes Especiales o modificación del planeamiento cuando no exista alternativa.

5. Genérico dotacional.

En los Planos de Calificación de Suelo No Urbanizable escala 1:5.000, se señala en la parte baja del Valle de Cuna, y enlazada con los Núcleos Rurales de la zona, un suelo genérico dotacional, que trata de posibilitar un mayor desarrollo turístico y de las actividades al aire libre. Posibilitando este Plan, que ciertos usos, que se señalarán, puedan revestir una mayor intensidad, sin atentar a las características tradicionales que singularizan este Valle.

Además de los ya señalados para el Suelo No Urbanizable Genérico, serán autorizables los siguientes usos:

- BARES-RESTAURANTES: Se autorizan siempre que no sobrepasen los 1.500 m.² construidos por parcela debiendo disponer de 5.000 m.² de parcela por cada 500 m.² edificables. La altura máxima será de dos plantas. Con posibilidad de aprovechamiento de sótano y bajocubierta que no computarán a efectos de superficie edificable.

No se autoriza el semisótano, contabilizando en todo caso como planta baja.

- HOTELES: Se autorizan con un límite máximo de 1.500 m.² o 30 dormitorios. La altura máxima autorizable será de dos plantas. Con posibilidad de aprovechamiento de sótano y bajocubierta que no computará a efectos de superficie edificable. No se autoriza el semisótano, contabilizando en todo caso como planta baja.

- INSTALACIONES DE CAMPING: En extensión inferior a los 5.000 m.² y satisfaciendo las condiciones establecidas por su legislación específica, las consignadas en este Plan para este tipo de instalaciones.

Cualquier actuación urbanística destinada al desarrollo turístico, necesitará la correspondiente licencia municipal para lo cual será necesario aportar, con la solicitud, la documentación necesaria para que el Ayuntamiento pueda conocer el alcance de la actuación.

- CONDICIONES ESPECIALES: Dado el carácter turístico que se pretende desarrollar y la característica de este ámbito de SNU, deberán de resolverse adecuadamente la conexión a la red de alcantarillado o sistema alternativo de depuración. Así como los accesos rodados y habilitación de suficiente espacio de aparcamiento privado. Adaptándose las tipologías edificatorias y las condiciones estéticas de los sólidos edificables a los existentes en este Valle de Cenera.

2.3.5.4. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (IF)

Está constituido por aquellos terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

2.3.5.4.1. VIAS DE COMUNICACION

1. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencias de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 8 de febrero de 1977 y Ley del Principado de 28 de Noviembre de 1986. Habiendo de supeditarse en la Red de Carreteras del Estado, a la legislación específica prevalecte.

2. En la zona comprendida entre la línea de edificación y la zona de efeción, fijada según la categoría de la Carretera: Nacional, Regional, Comarcal o Local, solamente podrán establecerse usos y actividades al Servicio de las Obras Públicas, salvo que la naturaleza física del terreno se corresponda con categorías de Suelo No Urbanizable de Especial protección o de Interés, en cuyo caso estarán prohibidos. Habiendo de supeditarse en la Red de Carreteras del Estado a la legislación específica prevalecte.

3. La autorización que corresponda vendrá precedida de los permisos que, según la legislación actualmente en vigor, corresponde otorgar a la Jefatura de Carreteras o a la Consejería de Infraestructuras y Vivienda y demás organismos competentes.

4. Con independencia de la regulación específica de los Núcleos Rurales los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos: - Carreteras Regionales y Comarcales: No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras e esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en la presentes Normas Subsidiarias.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera, si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

La organización de accesos podrá realizarse mediante un Plan Especial redactado para tales fines.

- Carreteras locales.

Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes, en tanto no se reorganicen éstos, al menos, en zonas de visibilidad deficiente. La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilidad de vías secundarias o caminos.

5. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar fuera de los núcleos rurales las siguientes distancias a 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 pavimentación, sea del tipo calzada o arcén.

En carreteras locales, la mayor entre 6 m. al eje de la vía, o 3 m. al borde de la zona pavimentada, siempre que se conserve una adecuada visibilidad.

En caminos, la mayor entre 3 m. al eje de la vía o 0,4 m. al borde del pavimento.

2.3.5.4.2. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Los terrenos, construcciones e instalaciones que circunden los aeropuertos, aeródromos y ayudas de navegación estarán sujetos a las servidumbres que se establezcan en la legislación vigente sobre aeropuertos y navegación aérea.

2.3.5.4.3. ENERGIA ELECTRICA. ALTA TENSION

Los nuevos tendidos eléctricos y las renovaciones o modificaciones que se realicen sobre los ya existentes de Alta o Baja Tensión, cumplirán las normas establecidas por los organismos competentes en orden a minimizar el impacto ambiental ocasionado por las mismas.

En las Líneas de Alta Tensión deberán atenderse además a las siguientes condiciones: 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 construcciones 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.

U

1,5 + $\frac{\text{---}}{100 \text{ m.}}$, con un mínimo de 5 m.

- Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas.

U

3,3 + $\frac{\text{---}}{100 \text{ m.}}$, con un mínimo de 5 m.

Sobre puntos no accesibles a las personas

U

3,3 + $\frac{\text{---}}{150 \text{ m.}}$, con un mínimo de 4 m.

U: Tensión compuesta en KV.

4. En las líneas aéreas se tendrá 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. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en aquéllos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección:

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 de 23 de noviembre de 1877.

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.

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.

2.3.5.5. NUCLEO RURAL

2.3.5.5.1. SUELO NO URBANIZABLE DE NUCLEO RURAL. (NR).

Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el planeamiento municipal configure con tal carácter, en función de las circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier otra índole que manifiesten la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa.

2.3.5.5.2. NUCLEOS RURALES. CLASES.

Los Núcleos Rurales del Término Municipal de Mieres se clasifican como densos. Hallándose delimitados gráficamente en los Planos de Calificación de Suelo No Urbanizable a escala 1:5.000, y señalados como NR.

2.3.5.5.3. NUCLEO RURAL. SUPERFICIE MINIMA EDIFICABLE.

Se podrá autorizar la construcción sobre cualquier finca existente, no segregada, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

2.3.5.5.4. NUCLEO RURAL. PARCELACIONES.

En los Núcleos Rurales podrán efectuarse parcelaciones y edificaciones de residencial unifamiliar, si bien, la segregación máxima es de seis parcelas por cada finca matriz, que deberán tener una superficie mínima edificable de 600 m.², y cumplir el resto de condiciones señaladas en este planeamiento para su edificación. En las parcelaciones debe tener cada parcela resultante frente a viario existente.

2.3.5.5.5. NUCLEO RURAL. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACION.

1. En el interior de la delimitación del núcleo podrá edificarse con las siguientes tipologías, de acuerdo con los modelos tradicionales, en relación con otras edificaciones.

- Entre medianerías, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejen el espacio necesario para la edificación pretendida.

- Adosada, si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, manteniendo el carácter de fachadas los restantes planos que delimiten la edificación.

Podrán construirse simultáneamente dos viviendas adosadas en fincas colindantes si existe acuerdo entre propietarios, recogido al menos notarialmente.

- Exenta, con consideración de adosada. En núcleos con características de asentamiento rural especial se permitirá excepcionalmente, previo pronunciamiento favorable de la CUOTA, disminuir las distancias de 3 m. relativas entre edificios, siempre que esté justificado y se adecúen a la tipología rural específica, y que se entienda conveniente conservarlo y su única condición es de no separarse más de 0,50 metros del lindero al que virtualmente se adosa.

- Exenta, manteniendo retranqueos mínimos de 3 m. con todas las fincas adyacentes, si no se da alguna de las condiciones previas que permita las tipologías anteriores.

2. En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías vistas.

3. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta clase de Suelo No Urbanizable (art. 85 R.D.L. 1/1.992 y 36 R.P.) se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque. Sólo excepcionalmente se permitirá un máximo de dos viviendas por edificio siempre que estas se desarrollen en vertical, prohibiéndose expresamente la división de las mismas en plantas horizontales independientes.

2.3.5.5.6. NUCLEO RURAL. ALTURAS DE EDIFICACION.

1. La altura máxima de las edificaciones será la correspondiente a los edificios tradicionales que configuran el núcleo rural.

2. Se consideran autorizables, en cualquier caso, las edificaciones que no sobrepasen 2 plantas y 7 m. de altura, permitiéndose el semi-sótano allí donde la topografía del terreno haya hecho de esta circunstancia una solución tradicional.

3. En edificaciones entre medianerías, además de las limitaciones de los puntos anteriores, en las zonas de pendiente, la línea de cornisa del nuevo edificio no podrá sobrepasar la altura media de las cornisas de los edificios medianeros.

4. En caso de edificación de un máximo de 2 plantas se admite la construcción bajo cubierta, con las siguientes condiciones:

a) La pendiente de la cubierta será uniforme y estará comprendida entre el 30% y el 75%. En cualquier caso la línea de cumbrera no sobrepasará los 4,5 metros sobre cualquier cornisa de la edificación.

b) Con una longitud máxima del 25% de cada fachada, se pueden realizar ventanas en el plano de las mismas.

c) Los planos verticales de ventanas abuhardilladas, tendrán una longitud máxima de 3 metros, con separación entre cada 2 cuerpos salientes de 2,5 metros, separación que será de plano de cubierta. Se recomienda que el número de casetones sea impar y coincidiendo sus ejes con los ejes de los huecos de fachada.

d) La superficie máxima edificada en planta bajo cubierta, no superará el 60% de la planta inferior.

5. Cualquier otra alternativa formal que mantenga los criterios básicos de volumetría podrá ser aprobada por la CUOTA con tramitación expresa ante la misma.

2.3.5.5.7. NUCLEO RURAL. CONDICIONES ESTETICAS.

1. Además de las condiciones recogidas en los artículos 2.3.4.3.1. a 2.3.4.3.11. de este Plan, 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 del núcleo en el entorno inmediato.

2. En edificaciones adosadas a un edificio existente o entre medianerías, el proyecto del nuevo edificio deberá presentar alzados del edificio o edificios colindantes.

2.3.5.5.8 NUCLEO RURAL. RETRANQUEO A VIAS PUBLICAS

1. Las edificaciones que se levanten en el interior de un Núcleo Rural, mantendrán un retranqueo de 10 m. a la arista exterior de la calzada en las Carreteras Regionales y Comarcales, de 8 metros al eje en las Carreteras Locales, y a los caminos la mayor de las distancias siguientes: 4 m. al eje ó 1 m. al borde.

2. Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero competente en Ordenación del Territorio de Asturias, podrá autorizar excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado 1, cuando exista un continuo edificatorio.

Cuando se trate de carreteras de titularidad municipal y se produzca el supuesto de hecho señalado en el párrafo anterior, el órgano municipal respectivo, garantizando las citadas condiciones y con el informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias podrá autorizar igualmente menores distancias.

3. En los Núcleos Rurales que se configuran en este Plan General de Ordenación Urbana, se determina como línea de edificación, la resultante de la aplicación de los retranqueos establecidos a viario público, si bien en las carreteras regionales la línea de edificación se fija en una distancia de 10 m. de la arista exterior de la calzada.

2.3.5.5.9. NUCLEO RURAL. CERRAMIENTO DE FINCAS.

1. Salvo en los casos de edificios a borde de carretera que recoge el punto 2 del artículo anterior, los cierres de fincas, cuando vayan a ser edificadas deberán retranquearse, en su caso, a una distancia de 8 metros de eje de carreteras comarcales, ó de 4,5 metros del eje de las carreteras locales.

2. La corrección o retranqueo del cierre de la finca se incluirá formando parte del proyecto sometido a licencia y a su ejecución vinculará el conjunto del edificio.

2.3.5.5.10. NUCLEO RURAL. ACCESOS A LAS VIAS

Las fincas incluidas en un Núcleo Rural, podrán tener acceso de vehículos a las vías de carácter local, con la obligación de retranqueo del cerramiento recogido en el artículo anterior.

No obstante, se considerará preferente el acceso de vehículos a través de las vías o caminos y no directamente de la carretera.

2.3.5.5.11. NUCLEO RURAL. INFRAESTRUCTURAS.

1. En los Núcleos Rurales, las viviendas deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general, para todas las viviendas.

2. Deberán establecerse servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las edificaciones, proporcionalmente a su superficie.

3. El número máximo de viviendas que usen una fosa séptica en común será de 5, salvo proyecto técnico y garantías de mantenimiento suficientemente justificadas.

2.3.5.5.12. NUCLEO RURAL. EDIFICACIONES AUXILIARES

Se autorizan, dentro de los Núcleos Rurales, las edificaciones auxiliares anejas a las viviendas, según se establece en las presentes Normas.

2.3.5.5.13. NUCLEO RURAL. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Se consideran usos Permitidos, según su propia categoría, dentro de los Núcleos Rurales los siguientes:

- Actividades Agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.
- Actividades al Servicio de las Obras Públicas. En todas sus posibilidades.
- Industria. Las vinculadas al medio rural, bien sea Almacenamiento o Industrias de Transformación o Talleres artesanales, siempre y cuando unas u otras sean compatibles en proximidad con la vivienda.
- Equipamiento y servicios. Dotaciones, Equipamientos Especiales, Comercio y Relación a nivel local y Hotelero en su nivel 1.

2.3.5.5.14. NUCLEO RURAL. CONDICIONES DE EDIFICACION.

En los Núcleos Rurales, las edificaciones para usos o actividades Permitidos, podrán acogerse al régimen de edificación de las viviendas, siempre que dicho uso o actividad sea compatible con la vivienda, como edificación auxiliar o colindante. En caso contrario, deberán mantener los retranqueos, etc., que se regula para el propio uso.

2.4. Condiciones del suelo urbanizable

2.4.1. GENERALIDADES

2.4.1.1. DEFINICION

Suelo urbanizable es aquél que el Plan destina a acoger, previa su urbanización, el desarrollo urbano. Su delimitación se representa en los planos de ordenación, que refleja la clasificación del suelo a escala 1:2.000.

2.4.1.2. CLASIFICACION

El suelo urbanizable, en lo que respecta a sus previsiones de desarrollo en el tiempo se clasifica en:

- Suelo urbanizable programado - Suelo urbanizable no programado

2.4.2. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

2.4.2.1. DEFINICION

Es el suelo que se destina a ser desarrollado en los primeros ocho años de vigencia del Plan General, con arreglo a su Programa de Actuación.

Su delimitación aparece en los Planos de Ordenación a escala 1:2.000.

2.4.2.2. CLASIFICACION

El Plan considera el siguiente tipo de suelo urbanizable programado, SURPR: Suelo urbanizable programado para el desarrollo residencial.

2.4.2.3. APROVECHAMIENTO TIPO

Será el resultante de la relación entre el aprovechamiento lucrativo homogeneizado y la superficie total o bruta.

2.4.2.4. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL (SURPR)

SURPR.1. DEFINICION

Comprende los terrenos urbanizables programados a los que, por sus características físicas y situación, se les asigna la función de asentar el desarrollo residencial urbano futuro, facilitando una adecuada integración de los distintos usos urbanos en especial de residencia y actividad comercial.

Su delimitación se refleja en los planos de ordenación a escala 1:2.000.

SURPR.2. DISTRIBUCION EN SECTORES

A los efectos de sus condiciones urbanísticas diferentes, el suelo urbanizable programado consiste en el sector denominado: SURPR SEANA

SURPR.3. RELACION CON LA ESTRUCTURA URBANA

El sector de suelo urbanizable programado residencial se integrará con la estructura urbana por medio de sus conexiones con los sistemas generales, y de su participación armónica en el sistema municipal de viario, espacios libres y equipamiento local.

Sin perjuicio de las precisiones que, dentro del marco general de este Plan, pueden hacerse en el Plan Parcial que tiene por objeto el desarrollo de la ordenación en el suelo urbanizable programado, se respetará lo que en estas Normas y restante documentación del Plan General se dispone sobre sistemas generales y locales.

SURPR.4. USO GLOBAL

El uso global, que será dominante, del suelo urbanizable programado residencial, será el residencial en forma de viviendas unifamiliares.

SURPR.5. DENSIDAD RESIDENCIAL

La densidad máxima residencial será la derivada de la aplicación de la ordenanza correspondiente a EU-0,45.

SURPR.6. EDIFICABILIDAD

El índice de edificabilidad bruto o zonal para el uso residencial, será de 0,45 m²/m².

**SURPR.7. EDIFICABILIDAD NO RESIDENCIAL.
ESTANDARES URBANISTICOS PARA SISTEMAS COMPLEMENTARIOS**

Deberán cumplirse con carácter de mínimos las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales a que obliga el Reglamento de la Ley del Suelo en el artículo 48.4 y Anexo sobre reservas de suelo.

SURPR.8. CONDICIONES DE ORDENACION Y VOLUMEN

- 1.La edificación deberá desarrollarse en una parcela que como mínimo tenga una superficie de doscientos metros cuadrados (200 m²) y su frente mínimo a vía pública de doce metros (12 m).
- 2.El número de plantas sótanos cuya edificabilidad no computa, será como máximo de un sótano o semisótano.
- 3.La altura máxima así como retranqueos será la correspondiente a la citada ordenanza EU-0,45.
- 4.El resto de condiciones serán las que se establezca en el correspondiente Plan Parcial.

**SURPR.9. USOS PERMITIDOS Y SUS CONDICIONES
USO PREDOMINANTE:**

1. **VIVIENDA** En categoría 1ª. Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento a cubierto o al aire libre.
USOS COMPATIBLES:
2. **GARAJE-APARCAMIENTO**
En categorías 1ª y 2ª.
3. **COMERCIO**
En categoría 2ª.
4. **OFICINAS**
En categoría 2ª.
5. **SANITARIO**
En categoría 2ª.
6. **SOCIO-CULTURAL**
En categoría 2ª
7. **DEPORTIVO**
En categoría 2ª

SURPR.10. DESARROLLO

El desarrollo del sector de suelo urbanizable programado residencial, se producirá por la iniciativa privada, por medio de un Plan Parcial para el sector, que se ejecutará por el sistema de compensación y que será efectiva en el 2º cuatrienio de vigencia del Plan General.

SURPR.11.

El aprovechamiento tipo asignado al sector del suelo urbanizable programado residencial es:

Segundo cuatrienio:

	Aprovechamiento Tipo	Tipología
SURPR SEANA	0,45 m ² /m ²	Residencial Unifamiliar

2.4.3. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

2.4.3.1. DEFINICION

Es el suelo que se destina a acoger el desarrollo urbano, pero cuya urbanización no está previsto que tenga lugar en los dos primeros cuatrienios de vigencia del Plan General. Su delimitación aparece en los Planos de Ordenación a escala 1:5.000.

2.4.3.2. CLASIFICACION

El Plan General sólo considera suelo urbanizable no programado industrial.

SURNPI: Suelo urbanizable para desarrollo industrial. Pertenecen a esta categoría las zonas siguientes señaladas como SURNPI en los Planos de calificación de Suelo, y son:

- BUSTIELLO (1)
- CARDEO (1)
- LOREDO (1)
- SOVILLA (3)
- REICASTRO (1)
- TARRONAL (1)
- BAIÑA (1)

2.4.3.3. COMPATIBILIDAD DEL USO DOMINANTE

El uso dominante, tiene carácter excluyente y se considerarán compatibles los usos considerados a la ordenanza correspondiente a Z.I. dentro de esta Normativa.

2.4.3.4. CARACTERISTICAS TECNICAS

1. El desarrollo de los suelos urbanizables no programados habrá de producirse programando todo o parte de las áreas concretas de las delimitadas y señaladas en el artículo 2.4.3.2.
2. Se establecerán en los tipos y cuantías que establece el Reglamento de Planeamiento, las dotaciones, servicios y equipamientos, según el uso dominante que el Programa de Actuación Urbanística señalare.
3. Los servicios que se establezcan en las áreas que se desarrollarán, deberán garantizar que la incorporación a las redes generales de modo que las sobrecargas que pudiera producir no perturben el buen funcionamiento de aquéllas.
En todo caso, las características de los servicios al interior del área y, especialmente, en sus puntos de contacto, serán iguales a las que estén establecidas fuera de ella, y con las que deban funcionar conjuntamente.

2.5. Normas reguladoras de la edificación en el suelo urbano

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño Unificado para Viviendas, del Principado de Asturias e incluido en el ANEXO I, de estas Normas y subsidiariamente por las siguientes:

2.5.1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Las condiciones a que ha de someterse la edificación en el suelo urbano son las específicas de cada zona complementadas con las presentes condiciones generales. Las condiciones de la ordenación y la edificación se dividen en:

- a) condiciones de volumen
- b) condiciones de uso
- c) condiciones estéticas

2.5.2. DEFINICIONES

A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

1. Solar

Se entenderá por solar toda aquella parcela que encontrándose en suelo urbano o bien siendo el resultado del desarrollo de alguna de las figuras de planeamiento que lo convierten en tal, cumpla además cada una de las condiciones siguientes:

a) Contar con acceso rodado directo a la parcela por la vía a que de frente, de manera que el mismo disponga de calzada pavimentada y encintado de aceras, así como disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

b) Que estén señaladas sobre el mismo las alineaciones y rasantes ya sea por el presente Plan General o bien por medio de alguna de las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

c) Que se hayan realizado las correspondientes cesiones obligatorias o indemnizaciones sustitutorias establecidas en cada caso.

La presente condición de solar indispensable para poder realizar edificación sobre el mismo salvo que se encuentre en las condiciones establecidas en los artículos 18 y 20 del T.R.L.S./92 y en los artículos 40 y 44 de su Reglamento de Gestión.

2. Alineaciones exteriores e interiores

Las alineaciones exteriores son las que el Plan fija como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos.

Las alineaciones interiores son las que el Plan establece al interior de las parcelas para delimitar las partes de las mismas que son edificable con distintas intensidades y usos y las que no son edificables salvo en los casos previstos en estas Normas.

3. Alineaciones oficiales

Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo en caso de contradicción la Norma sobre el Plano como es usual para el resto de las disposiciones establecidas en estas Normas.

4. Parcela, forma y tamaño

Se entenderá por parcela en suelo urbano o urbanizable toda superficie acotada de terreno y que tenga como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación en la misma así como servir de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Cuando la parcela provenga de una nueva redistribución del suelo como consecuencia de la acción de alguna de las figuras de planeamiento, su delimitación no tendrá porque coincidir necesariamente con la unidad o unidades de propiedad.

5. Parcela mínima

En estas Normas quedan definidas en algunos casos las condiciones mínimas de forma o de tamaño de la parcela, quedando sujeta la edificación sobre la misma al cumplimiento de dichas condiciones y en particular a la condición de superficie mínima de parcela.

Cuando en estas Normas se establezcan excepciones que rebajen las condiciones de parcela mínima para alguna situación especial, se entenderá que la parcela sobre la que se aplica la excepción proviene de una segregación de parcelas realizada con anterioridad a la Información Pública del presente Plan General de Ordenación, para lo cual será necesario adjuntar a la solicitud de licencia de urbanización edificación una certificación del Registro de Propiedad sobre el particular más arriba mencionado.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del artículo 258 de el TRLS/92, hecho que según se expresa en el citado artículo deberá figurar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Parcela edificable

Será parcela apta para poder realizar edificación sobre la misma toda aquella que encontrándose en suelo urbano o urbanizable cumpla con las condiciones a, b y c que estas Normas establecen para los solares, salvo las excepciones que permite el T.R.L.S./92

7. Fondo y frente mínimo de parcela

Las Normas limitan para algunas zonas la forma de la parcela edificable en función del ancho y largo de la misma, condición que debe cumplirse junto a la de superficie mínima.

En los tipos de ordenación donde las edificaciones contiguas quedan adosadas por sus paredes medianeras, el frente de parcela coincidirá con el frente de fachada.

8. Superficie ocupada u ocupación de parcela o solar

Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal del perímetro externo de toda construcción incluyendo los cuerpos volados cerrados y los sótanos. Si los sótanos están dedicados a garajes, o instalaciones al servicio del edificio su superficie que excluida de la superficie ocupada.

9. Superficie libre de parcela o solar

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

10. Superficie máxima ocupable de parcela o solar

Es la superficie de la parcela comprendida entre la línea de fachada y la de máxima profundidad edificable.

En las zonas en que excepcionalmente se tolera la edificación en el interior de manzana, hay que incluir el resto de la parcela como edificable aunque con las restricciones señaladas en estas Normas.

11. Superficie total cubierta construida

Es la suma de la superficie de todos los planos accesibles y utilizables para la actividad correspondiente en cada edificio, envueltos por elementos constructivos de cerramiento y cubrición.

12. Superficie construida

Siempre que este término sea utilizado para definir lo construido en una planta, parte o cuerpo de una edificación. Se entenderá que se mide la superficie cubierta construida tal como queda explicado en el artículo anterior.

13. Superficie máxima edificable

Será la máxima superficie total cubierta contabilizable que estas Normas autorizan construir en suelo urbano o urbanizable.

Este máximo podrá ser definido de dos maneras:

1. Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones del ancho edificable, forma de la superficie máxima ocupable y máximo número de plantas, que se concretan en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie que se puede edificar.

2. Asignando un índice de edificabilidad por cada m.² de superficie de la parcela al margen de las condiciones de volumen anteriormente aludidas. Cuando la superficie máxima edificable quede definida para una zona por el primer método, éste será prioritario respecto al segundo.

Serán contabilizables para el cómputo de la superficie máxima edificable, todo el volumen que se pretende construir a partir de la planta baja, incluida ésta, así como los bajo cubiertas y cuerpos volados cerrados. No se incluirán los semisótanos ni los sótanos cuando estén dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio. Se incluirán todos los cuerpos edificados en el interior del patio de manzana cuando estas Normas lo autoricen, no computándose las construcciones subterráneas que existan bajo ellos cuando se trate de garajes.

14. Volumen máximo edificable

Por razones de claridad de conceptos estas Normas no delimitan ni definen en ningún caso volúmenes edificables ya que se trata de valores imprecisos si se quiere definir la superficie realmente construida, al no ser siempre igual la altura entre plantas. La única referencia se realiza siempre respecto a superficie cubierta construida.

En cualquier caso es posible hacer la equivalencia en metros cúbicos si ello puede ser útil como referencia, multiplicando cada superficie construida por la altura que la separa de la superficie de la cubierta o planta superior.

15. Envolvente máxima edificable

Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma a un volumen geométrico.

La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que pueda contener en su interior el volumen de la edificación correspondiente a la aplicación de la máxima edificabilidad asignada a la parcela respetando a su vez todas las limitaciones que regulan la posible ordenación de volúmenes tales como las alineaciones exteriores e interiores, la máxima profundidad edificable, el retranqueo si se realiza, la máxima altura edificable, las separaciones a lindes de parcela y toda otra que condicione el desarrollo y forma del volumen edificado.

La envolvente máxima de una manzana será el conjunto de envolturas máximas resultantes de la aplicación genérica de la edificabilidad por parcela y los condicionantes que regulan la ordenación de volúmenes en cada una.

16. Edificabilidad de parcela o solar

Será la superficie máxima edificable que sea posible asignar a una parcela o solar según alguno de los dos sistemas de definición de la misma señalados en estas Normas. No es un valor que estas Normas definen siempre directamente sino que, en general, deberá obtenerse en cada caso ya sea a partir del conjunto de condiciones de volumen que se concretan en la máxima envolvente edificable, ya sea a partir del índice de edificabilidad aplicado a la superficie del solar o parcela de que se trate.

17. Índice de edificabilidad

Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie cubierta que estas Normas autorizan construir por cada m.² de superficie de solar o parcela que tenga asignado un uso o usos edificables.

El índice de edificabilidad viene señalado por estas Normas según las distintas zonas o parte de ellas y debe entenderse aplicable exclusivamente sobre las superficies, solares o parcelas que sean edificables ya que en el resto del suelo de uso público el aprovechamiento será cero. La superficie a contabilizar de las parcelas o solares de los que se calcule la edificabilidad se entenderá siempre como la proyección en el plano de los límites de dicha parcela o solar, sea cual fuere la pendiente del terreno.

18. Manzana

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

19. Patios de edificación

Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación y que no tienen una prolongación o continuidad vial. Se consideran pues como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcela, los patios mixtos o semabierto al patio de manzana y los pozos de ventilación.

20. Separación de la edificación a los lindes de la parcela

Para ciertas zonas en que el tipo de ordenación no es el de manzana cerrada estas Normas establecen las distancias mínimas que la edificación sobre la parcela debe separarse de los lindes de la misma ya sean los laterales, el frontal exterior, el de fondo interior o todos, a la vez, así como la separación mínima entre edificaciones de parcelas contiguas.

La manera de realizar las mediciones será por medio de líneas perpendiculares a la linde de parcela que corresponda o a la línea de fachada del edificio colindante hasta encontrar la arista más próxima del edificio que se construye y con el que se quiere comprobar la separación mínima.

2.5.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

2.5.3.1. DISPOSICIONES GENERICAS

1. Ninguna construcción podrá sobresalir de la alineación de la fachada salvo con los elementos salientes y vuelcos que se determinen específicamente en estas Normas.

2. Con independencia de lo establecido por estas Normas, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones que fuesen de aplicación dimanadas de los Organismos de la Administración competente.

3. En ningún caso podrá edificarse en suelo urbano sino en los terrenos que alcancen la consideración de solares.

4. Será de obligado cumplimiento la ordenación señalada en los planos, así como, la altura y fondos que se señalan.

2.5.3.2. LINEA DE MAXIMA PROFUNDIDAD EDIFICABLE

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.

2. La forma de medirla será en el sentido normal al de la fachada principal situada sobre la alineación exterior y a partir de la misma. La línea de máxima profundidad edificable no afectará a la planta baja cuando se den las circunstancias de que dicha planta baja no se halle destinada a viviendas y además estas Normas permitan la edificación en el patio de manzana o espacio interior.

3. La línea de máxima profundidad edificable, salvo los casos que se señalen expresamente no podrá sobrepasar los 14 m. en ninguna de las zonas de Ordenación.

Excepcionalmente podrá ser distinta en los siguientes casos:

a) Cuando así se señale en este Plan o en el planeamiento correspondiente.

b) Cuando se realicen retranqueos conforme a lo que las Normas establecen.

c) Cuando existan circunstancias para realizar prolongaciones de la edificación por encontrarse el solar entre dos edificios consolidados con un fondo edificado excesivo.

d) Cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

2.5.3.3. PROFUNDIDAD DE LOS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO

1. Los edificios públicos, o los que correspondan a ciertos equipamientos estén o no previstos en el presente Plan, no tendrán que cumplir obligatoriamente las condiciones de máxima profundidad edificable.

2. Podrán pues ocupar parte del patio interior de manzana, adecuando su forma al espacio libre interior de la misma.

3. Deberán también respetarse las lindes con las parcelas colindantes separándose como mínimo 5 metros de dichas lindes a partir de la línea de máxima profundidad edificable con el fin de no perjudicar los derechos de los propietarios de parcelas colindantes.

4. En todo caso antes de conceder la licencia de edificación el Ayuntamiento deberá estudiar el anteproyecto para confirmar la idoneidad del terreno escogido y mejorar si cabe las condiciones de dimensiones mínimas y separaciones del patio de manzana, pudiendo en cualquier caso denegar la licencia o imponer condiciones de volumen concretas.

2.5.3.4. FONDO MINIMO DE EDIFICACION

1. Salvo que expresamente quede reconocido en estas Normas, ninguna edificación podrá realizarse con un fondo menor de 8 m.

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

2.5.3.5. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION

1. Salvo lo previsto en el párrafo 3 de este mismo artículo, ninguna edificación podrá realizarse con un desarrollo en fachada inferior a 6 m.

cuando sea una sola vivienda por planta la que abra huecos en fachada. Si son dos las viviendas el frente mínimo será de 10 m.

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

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

2.5.3.6. RETRANQUEOS

1. Se entenderá por retranquearse, disponer la edificación de modo que no coincide con las alineaciones, y retranqueo la faja de terreno comprendida entre la alineación y la fachada.

2. La facultad de retranquearse vendrá expresada para cada una de las zonas y en esos casos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El volumen edificado resultante no resultará mayor que el obtenido sin realizar el retranqueo, incluyendo en este último, si fuese aplicable el caso, las prolongaciones laterales de la fachada interior que estas Normas permitirían si la parcela en cuestión tiene a ambos lados edificaciones contiguas que rebasan en 3 m. la profundidad máxima edificable y que supone una edificabilidad adicional otorgada excepcionalmente. Este cálculo podrá beneficiarse de un margen de tolerancia del 5% cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente.

b) Una vez obtenido el perímetro total de la edificación retranqueada según las condiciones de diseño expuestas más abajo, sus fachadas interiores dejarán libres en cualquier caso y en todas las posibles direcciones las mínimas separaciones de patios de manzana establecidas en estas Normas.

c) En ningún caso se entenderá que la propiedad tiene derecho a imponer el retranqueo de la fachada principal aún cuando cumpla todos los requisitos previstos. Deberá por tanto presentar al Ayun-

tamiento un anteproyecto justificativo y explicativo de cómo se piensa realizar el proyecto con retranqueo acompañado de un plano de situación de la manzana y calle a 1:500 y éste decidirá de la oportunidad de permitirlo, en función de la necesidad de dar más espacio a la calle en que se sitúa o de la suficiente amplitud interior de la manzana o de la conveniencia de permitir esta solución en alguna zona del casco urbano.

3. Los retranqueos cumplirán las condiciones genéricas que se señalan en la Normativa de diseño de edificios destinados a vivienda, Decreto 62/94 de 28 Julio que acompañan esta Normativa, en el ANEXO I.

El tratamiento de todas las partes de la fachada retranqueada deberá ser el mismo tanto en materiales utilizados como en la composición de huecos y volúmenes. El hueco dejado por el retranqueo podrá dejarse libre o bien construirlo todo o en parte pero sólo al nivel de la planta baja. En este último caso este volumen adicional edificado tendrá que ser tenido en cuenta para la contabilización del volumen máximo edificable. De esta condición quedan exentas todas aquellas partes que no es posible cerrar permanentemente y que quedan en comunicación directa con la calle (cubiertas por marquesinas, soportales, etc.), cuyo volumen no se contabiliza.

2.5.3.7. PROLONGACIONES DE LA EDIFICACION

1. Habrá lugar para optar por realizar prolongaciones de la edificación cuando el solar que se va a construir tenga las dos parcelas contiguas de cada lado con edificaciones consolidadas que sobrepasen el límite de máxima profundidad edificable en más de 3 m. (valores "a1" y "a2"). Se entenderá que se trata de edificaciones que sobrepasan ese límite en las plantas que se encuentran por encima de la planta baja.

2. Para aplicar este artículo será indispensable que esta circunstancia ocurra en las dos medianerías laterales a la vez y no en sólo una de ellas. El volumen adicional construido por las prolongaciones no podrá exceder de una tercera parte de la edificabilidad que le corresponda a la parcela y constituirá un volumen suplementario acordado exclusivamente en función de las características de la parcela en el momento de solicitar la licencia, estando sujeto al sistema de reparto en suelo urbano.

3. En cualquier caso será condición imprescindible enviar al Ayuntamiento un anteproyecto acompañado de un plano de situación dentro de la manzana a escala 1:500 debidamente acotado para que éste lo examine y dé su conformidad en el caso de que la distribución de las viviendas resultantes sea conveniente y no se produzcan lesiones en el derecho a edificar de las parcelas próximas. Además el Ayuntamiento deberá estimar si las edificaciones colindantes con exceso de profundidad están consolidadas, es decir, si se trata de edificios recientes con una altura suficiente y próxima a la máxima establecida y por lo tanto no se presume que vayan a ser derruidos en breve.

4. La aplicación de este artículo no confiere ningún derecho a los propietarios de parcelas colindantes, de manera que al edificar de nuevo en los mismos, habrá que respetar el límite de máxima profundidad edificable, salvo en el caso de encontrarse de nuevo en las condiciones más arriba indicadas.

5. Las prolongaciones de la edificación cumplirán las condiciones geométricas que se señalan a continuación: a) Las prolongaciones de la edificación se realizarán paralelamente a las líneas de medianería y adosadas a las mismas hasta el límite marcado en cada caso por cada una de las alineaciones interiores de las edificaciones adyacentes. Sin embargo no podrán rebasar en ningún caso un máximo de 9 m. sobre la línea de máxima profundidad edificable (Valor "b") b) El ancho podrá variar entre un mínimo de 3,5 m. y un máximo de 6 m. (Valor "d") c) El resto de la fachada interior no perteneciente a los dos cuerpos avanzados no podrá en ningún caso rebasar la máxima profundidad edificable salvo si se realiza un retranqueo en fachada principal.

d) Las medianerías sobre las que se adosan estos cuerpos de edificación no podrán tener huecos abiertos directamente sobre la línea de medianería que tengan que estar ventilados por alguno de los tipos de patios de parcela. Si los que existen pueden serlo por un pozo de ventilación, este tendrá que respetarse o construirse en la parcela que se edifica. Si existía alguna *servidumbre* o *patio mancomunado* con respecto a las edificaciones existentes, deberán de ser respetados.

e) Si por estas razones en alguna de las dos medianerías o en parte de ellas no fuera posible adosarle los cuerpos de edificación cuyo ancho máximo no puede rebasar los 6 m.

se podrá construir la prolongación de manera continua desde la línea de máxima profundidad edificable hasta donde esto sucediera.

f) La separación mínima entre los dos cuerpos avanzados de la edificación será la que corresponderá a un patio de parcela tipo "B"

en función de la altura, sea cual fuese el tipo de piezas que abran huecos sobre el mismo y el tratamiento de los paramentos será el que corresponda a fachada.

g) Si el ancho de la parcela no es suficiente para construir los dos cuerpos y dejar la separación entre ellos arriba indicada, se podrá edificar uno sólo de ellos siempre que desde el mismo a la otra línea de medianería no haya ningún punto que diste menos de la separación mencionada. En este caso se procurará edificar la prolongación del lado más favorable al soleamiento o de aquel que resulte más profundo.

h) Para la construcción de estos cuerpos de edificación no se tendrá en cuenta la necesidad de respetar las mínimas separaciones de patios de manzana.

2.5.3.8. SALIENTES Y ENTRANTES

1. No se permite sobresalir de la alineación oficial exterior más que con los elementos y vuelos que se fijan en estas normas.

Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas en que establezcan retranqueos obligatorios no podrán ocuparse el terreno que determine el retranqueo con ninguna construcción.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés), deberán reunir las condiciones que estas Normas establecen para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle.

4. Se consenten entrantes y terrazas con profundidades no superiores a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si lo hubiere.

4. BIS Se permiten salientes en las fachadas exteriores en una superficie de fachada no mayor del 75% de la misma. La superficie en planta ocupada por dichos salientes, balcones o terrazas, al exterior de las alineaciones oficiales o de la alineación del edificio en caso de retranqueo del mismo, contabilizará sólo como 2/3 (dos tercios) del total de la misma a efectos de consumo de la edificabilidad permitida.

Si los cuerpos salientes están cerrados permanentemente se contabilizará el total de su superficie cubierta. Si el cerramiento fuese acristalado en la totalidad de dicho cerramiento (miradores o galerías), la superficie del cuerpo saliente así cubierta por delante de la alineación oficial o la del edificio si éste se hubiese retranqueado, se contabilizará sólo como 1/3 (un tercio) del total de la misma.

5. El saliente máximo de cualquier cuerpo volado, contado a partir del parámetro de fachadas será de 1 m. para calles comprendidas entre los 10 y los 15 m. de ancho, y de 1,20 m. para la de ancho superior a los 15 m. No permitiéndose el vuelo a calles de menos de 10 m.

6. Los salientes quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior de 0,60 metros.

7. Los cuerpos volados cerrados estarán a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 4,20 metros.

8. Sólo se permitirá avanzar sobre las alineaciones oficiales conjuntos de huecos, portadas de comercios destacados de la edificación, cinco centímetros en las calles que tengan aceras de un ancho comprendido entre uno y dos metros y diez centímetros si la acera tiene un ancho superior a los dos metros.

Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada, que en cualquier caso resultará contabilizable y por tanto deducible de la máxima superficie permitida.

9. Las marquesinas y toldos tendrán en cualquier punto una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno que será de 3,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, y no mayor de 1,30 metros, respetando en todo caso el arbolado, las aguas no podrán verter a la vía pública.

10. MUESTRAS LUMINOSAS: La muestra luminosa no podrán exceder en su vuelo al fijado para los cuerpos volados, esto es, 1,00 metro para calles de 10 a 15 m. y 1,20 m. para ancho superior a 15 metros.

En ningún caso, la altura mínima será de 3,00 metros. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja inferior a 0,90 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 m.

y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

11. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura, como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

Con las marquesinas y vuelos deberán respetarse los árboles existentes sobre las aceras.

12. Banderolas. Dimensiones máximas serán de 1 m. de vuelo y 0,90 m. de ancho.

Se colocarán a una altura no mayor de los 4,60 m. desde el nivel de la acera. La altura mínima será de 3 m. desde la acera.

13. Rótulos luminosos.- Altura mínima será de 3 m.

desde la acera pudiendo ocupar una franja de 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, y separada 0,50 m. del portal si va en planta baja.

Si van volados no podrán exceder de 1 m. para calles de 10 a 15 m. de ancho y de 1,20 m. en las calles superiores a 15 m.

14. Los rótulos profesionales en dimensión máxima de 0,25 x 0,02 de grueso podrán situarse en las jambas.

15. Marquesinas y toldos.- La altura mínima sobre acera será de 3,25 m. El vuelo máximo será el ancho de la acera menos 40 cm. respetando los árboles y no verterán aguas a la vía pública.

(máximo 1,30 m.)

2.5.3.9. PARED MEDIANERA

1. Se entenderá por pared medianera la pared lateral que resulta común a dos edificaciones y que surge verticalmente entre las mismas.

Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores que pueden o no prolongarse del otro lado.

2. Si la medianera queda en parte al descubierto de manera permanente por diferencia de alturas edificadas, deberá ser recubierta por materiales de acabado de fachada. Los gastos correrán a cargo del constructor de nueva edificación en todos los casos, tanto si es su edificación la que sobrepasa a la colindante como si es la que deja al descubierto una parte de esa edificación colindante. Si se trata de edificaciones existentes con anterioridad al Plan, los gastos correrán a cargo de los propietarios de la edificación que no alcance la máxima altura edificable, hasta esa altura máxima, y por encima de ella los gastos correrán a cargo de los propietarios de la edificación que sobrepasa la altura máxima.

3. Si la medianera queda totalmente al descubierto por incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos establecidos por la Ley, los gastos de cubrimiento de la misma deberán correr a cargo de dicho propietario sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.

4. Por otra parte, si la pared medianera resultante no es normal a línea de fachada formando un ángulo con la misma menor de 65°. las parcelas colindantes no podrán ser edificables hasta tanto no se hayan regularizado para obtener un ángulo de intersección con la línea de fachada entre 65 y 90° grados. Esta condición no será aplicable en el caso de edificación colindante consolidada cuya duración previsible sea estimada por el Ayuntamiento mayor de 10 años.

2.5.3.10. SERVIDUMBRES DE PASO

1. Los propietarios de solares o parcelas en los que existan servidumbres de paso u otras cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones salvo que establezcan un acuerdo de supresión de las mismas con todos los propietarios y usuarios afectados y la sometan a la información favorable del Ayuntamiento.

2. Si la servidumbre es de paso hacia instalaciones o edificaciones interiores existentes, ésta deberá medir un ancho mínimo de 3 m. en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo si la servidumbre se encuentra en el linde de dos parcelas o solares de distinto propietario y la totalidad del ancho que falta si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar.

3. Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera colindante no tiene huecos de los del tipo de habitaciones vivideras o cocinas, y además la servidumbre se encuentra dentro de la propiedad que se construye aunque esté en el linde de la misma, entonces se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura libre mínima de 4 m. y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la fachada contigua por medio de pozos de ventilación.

4. El Ayuntamiento tiene facultad para crear o cerrar servidumbres de paso, cuando escuchados los interesados y debidamente estudiada la situación planteada estime que es necesario hacerlo así, procurando que los costes y cargas recaigan sobre los causantes de la irregularidad. Se supone que las instalaciones o edificaciones interiores existentes cuyo uso permanece de acuerdo con el Plan tienen derecho a la servidumbre, estando previsto este artículo para regularizar aquellas situaciones en las que una servidumbre no sirve como tal y el planeamiento puede cambiar de uso los espacios interiores que comunicaban por medio de esta servidumbre, o bien cuando la consolidación de un uso determinado en los espacios interiores exige el reconocimiento de la servidumbre de paso con pleno derecho. El Ayuntamiento podrá asimismo crear, suprimir o modificar servidumbres sobre señales, soportes o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad haciéndolo a su cargo, evitando en lo posible las molestias y avisando a los afectados que por su parte tendrán el deber de consentir las mencionadas servidumbres.

2.5.3.11. SOLAR NO COINCIDENTE CON LA ALINEACION EXTERIOR

1. Es aquél atravesado por la alineación exterior o bien que no tiene contacto con la misma.

2. Para ser edificada, en el primer caso el propietario de la misma tiene que ajustar la edificación a la alineación exterior marcada por el Plan en los Planos de Ordenación o en las disposiciones de esta Normativa donde se regulen los anchos de viales y separaciones al eje o borde de los mismos. En el segundo caso podrá acceder a la propiedad de la parte que resta hasta la alineación exterior por libre contrato de compraventa y de no hacerlo no podrá reclamar ningún tipo de indemnización.

3. Si el propietario de la parte que resta fuese el Ayuntamiento y estimase la conveniencia de que esa parte que resta siga siendo de dominio público adscrito al Sistema General Vial para ensanchar parcialmente las aceras peatonales y organizar localmente entrantes en los que instalar equipamientos urbanos, semi-plazas o lugares de esparcimiento y recreo, el Ayuntamiento podrá denegar la solicitud de compra sin que ello de lugar a indemnización alguna.

2.5.3.12. EDIFICACION FUERA DE ALINEACION

1. Es aquella atravesada por la alineación exterior o bien que no tiene contacto con ella.

2. En el primer caso la edificación además de estar fuera de alineación, queda en situación de fuera de ordenación genérica con las consecuencias que de la misma se derivan. En el segundo caso se podrá acceder a la propiedad de la parte que falta hasta la alineación exterior por libre contrato de compra-venta para su conversión en suelo libre privado afecto a la edificación, y que sólo será edificable en el momento en que se construya un nuevo edificio que sustituya al anterior.

3. Si el propietario de la parte que resta es el Ayuntamiento, se podrá proceder como queda explicado en el artículo sobre solares no coincidentes con la alineación exterior.

2.5.3.13. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION

1. Se considerará como tal toda edificación de cualquier tipo que sea que incumpla alguna de las prescripciones y limitaciones que se establezca en estas Normas con respecto a la ordenación y la edificación.

2. En el caso de una edificación construida con licencia de ejecución anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General, si la contradicción con estas Normas reviste importante gravedad y además existen precedentes de presunta violación de la normativa del anterior Plan General de Ordenación o de las Ordenanzas Municipales vigentes en el momento de su ejecución o bien persiste una protesta fundamentada del vecindario, podrá entonces el Ayuntamiento proceder a la declaración expresa de edificación fuera de ordenación.

3. El acto de declaración expresa de edificación fuera de ordenación implica que sólo podrá autorizarse en la misma las mínimas obras de conservación necesarias para la seguridad del edificio, no permitiéndose las de mejora o ampliación, reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de proceder a su demolición cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren asumiendo él mismo el coste de la operación y las indemnizaciones a que hubiera lugar.

4. Cuando la inadaptación a las actuales Normas reguladoras de la ordenación de volúmenes no sea de gran magnitud ni suponga grave perjuicio o peligro o bien sean debidas a la aplicación de anteriores

Normas u Ordenanzas de Edificación que no tienen porqué coincidir con la Normativa del Presente Plan General, se entenderá entonces que ese tipo de edificaciones se encuentran en la situación genérica de fuera de ordenación.

5. La situación genérica de edificios fuera de ordenación permite autorizar en ellos las necesarias obras de mejora y conservación, garantizándose su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de edificación de la Normativa de este Plan General, aunque no se podrán permitir ampliaciones que supongan un incremento del volumen edificado, en la parte de la edificación que queda fuera de la alineación.

En el caso de una edificación de nueva planta, es decir cuya licencia de ejecución sea posterior a la fecha de aprobación definitiva de este Plan General y que manifiestamente incumpliera la Normativa que regula la ordenación de volúmenes, el Ayuntamiento está en el deber de proceder a la inmediata suspensión de la licencia de ejecución de obras y demás medidas previstas en el artículo 186 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de la ampliación de las correspondientes sanciones por infracción urbanística que la misma Ley del Suelo establece.

2.5.3.14. ALTURA DE PISOS Y ALTURA LIBRE DE PISOS

Se entenderá por altura de pisos la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Asimismo el concepto de altura libre de pisos se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.

ALTURA LIBRE MINIMA. Se establece un mínimo para la altura libre de pisos que deben cumplir toda edificación de nueva planta. El mínimo será de 2,50 m. entre pavimento y cara inferior del techo para la planta tipo.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,40 m. si existen comercios y 2,50 m. si es vidivera y el suelo de dicha planta se haya elevado sobre la rasante del terreno al menos una distancia de 0,70 m.

Si se trata de planta baja no vidivera en núcleos rurales o zonas de viviendas unifamiliares, la altura libre mínima será de 2,90 m. Si la planta baja es vidivera en estas últimas zonas, la altura libre mínima será de 2,50 m.

2.5.3.15. ALTURA LIBRE MAXIMA

La altura libre máxima de plantas vidiveras será de 3,40 m.

Se establece un máximo para la altura libre en planta baja y que será de 4,60 m. En los casos en que se permita una entreplanta, la altura libre de las plantas resultantes será de 2,20 m. y la entreplanta contabilizará su superficie al 100% y en ningún caso su ocupación podrá sobrepasar el 20% de la superficie del local en donde se proyecta y su retranqueo con la línea de fachada no será inferior a 5,00 m.

En zonas de Edificación Unifamiliar la altura libre de la planta baja no podrá sobrepasar los 3,50 m.

2.5.3.16. ALTURA DE LA EDIFICACION

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio.

2. Para su regulación se podrá utilizar una o ambas de estas dos unidades de medida:

a) distancia vertical en metros desde la rasante de la calle a la que da frente hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) número total de plantas, en las que se incluirán la planta baja y los semisótanos que en algún punto se encontrasen a más de 1,50 m. de altura sobre la rasante de la calle.

3. Si en el cálculo de la distancia vertical y debido a la pendiente de la calle la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura respecto a la rasante mayor de 4,60 m. o menor de 3,40 m. la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adopte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos.

2.5.3.17. ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

1. La altura máxima de la edificación se regula en estas Normas por alguno de estos procedimientos o por más de uno de forma simultánea:

a) señalando de forma expresa el número de plantas máximo.

b) limitando el número de plantas máximo en función del ancho de la calle a la que da su fachada.

c) señalando la distancia vertical máxima.

2. En ningún caso la altura de la edificación podrá sobrepasar las 7 plantas ni 21,5 m.

2.5.3.18. ALTURA MAXIMA EN FUNCION DEL ANCHO DE CALLE

1. Se considera ancho de calle a la menor distancia entre la alineación de la edificación de que se trate y la de la parcela que se muestre frente por frente a la misma, del otro lado de la calle.

2. La altura máxima edificable no podrá ser en ningún caso superior al ancho de calle y esta altura máxima deberá dividirse por un número entero de plantas existiendo tolerancia para redondear por exceso cuando aplicados los valores mínimos de altura libre de pisos y planta baja más la anchura correspondiente de forjados resta una fracción mayor de la mitad de la altura de una planta (altura libre y forjado)

3. En los casos de edificios en esquina con fachada a dos o más calles de distinto ancho la altura máxima edificable será: en la fachada con mayor altura o mayor número tope de plantas, esa misma altura a lo largo de toda la línea de fachada; en la fachada o fachadas adyacentes con menor altura edificable se continuará con la altura mayor un trozo de longitud equivalente a la máxima profundidad edificable contada a partir de la esquina o punto de intersección de las fachadas y a continuación se continuará con la altura que corresponda a esa calle de menor ancho. Esto será válido siempre que a juicio del Ayuntamiento resulte una solución aceptable desde el punto de vista constructivo, quedando facultado el mismo para en caso contrario adoptar una solución lógica procurando no aumentar el volumen edificable.

4. En los casos de edificios con fachadas a dos o más calles que no formen esquina ni chaflán se considerarán como edificios independientes para la regulación de sus alturas máximas edificables, teniendo éstas validez hasta el eje de la manzana en cada caso.

5. En los casos de edificios cuya fachada de frente a una plaza se tomará como altura máxima edificable la de la calle de mayor ancho que afluya a la plaza, y si el edificio da frente a líneas o instalaciones ferroviarias, cauces de ríos, autopistas o zonas sin uso definido, se deberá tomar como altura máxima edificable la correspondiente al doble de la calzada inmediata a la edificación.

2.5.3.19. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA

1. Por encima de la altura máxima de coronación y salvo mayor limitación en las ordenanzas, podrán admitirse, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado a 30 grados desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y en la intersección con el borde del alero, con un límite de altura de 4,50 metros en su punto más alto, medido desde el borde superior del forjado de la última planta. Los faldones serán continuos no presentando cambios de pendiente en todo el paramento.

b) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar 4 metros sobre la altura de cornisa.

c) Las buhardillas, en las que la suma de las longitudes de sus frentes no podrá exceder del 50% de la de la fachada, disponer su plano fronta a menos de 1 metro de la misma, ni formar cuerpos que permitan una luz interior mayor de 1,30 metros.

Los espacios obtenidos bajo cubierta no podrán ser destinados más que a servicios comunes del edificio, instalaciones o a vivienda, si esta forma parte y se comunica con la situada inmediatamente debajo de ella.

2. Por encima de la altura máxima de cornisa se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan, además, torreones con una altura a su cornisa no superior a 3,50 metros, medida desde el forjado de techo de la planta inferior, y con unas dimensiones en planta que permitan su inscripción en un círculo de 4,5 metros de diámetro, no pudiendo disponerse más de uno por cada fachada principal del edificio.

3. Por encima de la altura máxima total no podrá admitirse construcción alguna, con excepción de:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del M.O.P.U., y en su defecto, el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar.

Los bajo cubierta en las condiciones que se señalan en el apartado siguiente.

2.5.3.20. BAJO CUBIERTA

Constituido por la planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Se regulará por lo definido en el Decreto 62/94.

2.5.3.20.BIS. MODIFICACIONES DE FACHADAS

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas, áticos y balcones existentes con las siguientes condiciones:

a) Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de la fachada.

b) Que en ningún caso se sobrepase la alineación exterior de la edificación, intersección del plano de fachada de la planta baja con el terreno.

c) Se utilizarán materiales transparentes, en paramentos verticales y cubierta, sobre estructura ligera.

d) La solicitud deberá ser suscrita por la Comunidad de Propietarios o Propietario individual del edificio.

2.5.3.21. PATIO

1. Se considera patio a todo espacio libre rodeado teóricamente de edificación.

2. Se distinguen los siguientes tipos de patios:

a) Patio de manzana

b) Patio de parcela

2.5.3.22. PATIOS DE MANZANA

1. Se entenderá como tal el espacio libre interior a la manzana y que surgirá como resultado de la aplicación de las Normas de profundidad edificable en cada parcela de la manzana.

2. Los parámetros de los patios de manzana deberán ser tratados como fachadas.

2.5.3.23. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE MANZANA

1. La separación mínima entre los edificios al interior de los patios de manzana, vendrá definida en función de sus respectivas alturas, según el cuadro siguiente:

Altura (n.º plantas edificio más alto)	separación mínima m.
1-2	6
3	9
4	11
5	14
6	17
7	20

2. En el caso de los patios de manzana, la mínima distancia reguladora corresponde a la medida desde el punto de la planta tipo del edificio que se va a construir que se encuentre más alejada de la fachada exterior, y en dirección perpendicular a ésta última hasta la línea de máxima profundidad edificable del otro lado de la manzana.

3. El número de plantas que regula la separación será siempre el del más alto de los edificios enfrentados: el que se construye y el que está del otro lado de la manzana, o si no existiese, se tomará como referencia la altura y profundidad que tenga asignado el solar en los planos de ordenación. En cualquier caso el número de plantas

que condiciona la separación es el de la Planta baja y demás plantas edificables por encima, según queda expresado en el cuadro resumen.

Entre estas plantas se incluirán todas aquellas que no se hallen retranqueadas por el lado que se está midiendo en cada caso aunque sí lo estuvieran por la línea de fachada. Se exceptuarán en cambio aquellas que se hallen retranqueadas a 45° en toda la línea de la fachada que de al patio de manzana.

4. La medición se realizará sin tener en cuenta lo ya edificado en el interior de manzana en planta baja cuando no sean viviendas y no excedan los 8 metros de altura. Si excedieran esta altura deberá mantenerse con respecto a esas edificaciones una distancia correspondiente a la de patio de parcela y en todo caso se deberán mantener distancias de patio de manzana con respecto a la línea de máxima profundidad edificable del otro lado de la manzana.

5. Si la edificación existente en el interior del patio de manzana son viviendas, la distancia de separación hasta las mismas será la correspondiente a un patio de manzana cuyos edificios tuvieran una altura equivalente a la semisuma de las alturas del edificio de viviendas y el edificio que se construye.

6. En el caso de que el edificio que da frente al que se construye sobrepasara la línea de máxima profundidad edificable, habrán de mantenerse las mismas separaciones mínimas que corresponden al patio de manzana.

Sóloamente se podrán guardar menores distancias hasta el límite de las que corresponderían al patio de parcela cuando el Ayuntamiento estime que es la única solución constructivamente satisfactoria, bien porque el mantenimiento de la separación de patios de manzana obligaría al edificio que se construye a realizarse con un ancho menor al mínimo permitido, o bien porque la manzana es muy estrecha y a pesar de todo es preferible mantener el patio de manzana con algunas irregularidades. En cualquier caso el Ayuntamiento puede siempre decretar la inedificabilidad de una parcela para uso de viviendas por no darse en la misma las condiciones de distancias de separación mínimas aun cuando el perjuicio no provenga de causas imputables a acciones realizadas por el propietario de la parcela en cuestión.

2.5.3.24. PATIO DE PARCELA

Se regirán por lo contenido en las Normas de diseño de edificios de viviendas. DECRETO 62/94.

2.5.3.25. PATIOS DE PARCELA MANCOMUNADOS

1. Los patios de parcela podrán mancomunarse.

Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir de ese momento como cualquier patio de parcela.

2. La mancomunidad de patios sólo podrá cancelarse con autorización del Ayuntamiento cuando no existan ya los edificios cuyos patios requerían dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir las dimensiones mínimas.

3. Se podrán alzar muros de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 3 metros a partir de la rasante del patio que esté situado más bajo.

2.5.3.26. MANZANA CUAJADA

En algunos casos concretos el Plan ha considerado que la ordenación de volúmenes al interior de la manzana debe de realizarse según el modelo de manzana cuajada, es decir aquella en la cual no existe patio de manzana.

En las manzanas del tipo "cuajada" será necesario cumplir las siguientes condiciones:

1. No existirá línea de máxima profundidad edificable y la mínima profundidad edificable será 6 metros.

2. En principio se podrá edificar en toda la parcela hasta llegar a la línea divisoria del interior de manzana, y en el caso de que la parcela de a dos frentes de calles se podrá edificar en la totalidad de la misma. El resto de la parcela no podrá ser edificado en absoluto, ni siquiera en planta baja. La línea divisoria se entiende que discurre por la mediana en las manzanas de tipo rectangular y con el mismo criterio y según lo acuerde el Ayuntamiento en las triangulares e irregulares.

3. Se deberán además tener en cuenta todos los patios interiores de edificaciones existentes que abran sobre la línea de medianería,

estando obligados a dejar en la parcela que se edifica otro patio interior coincidente en toda la línea de abertura con cada uno de esos patios colindantes. Las dimensiones del nuevo patio serán tales que sumadas a las del existente den la profundidad mínima requerida para el rango del patio según el tipo de piezas que abran o vayan a abrir sobre él. Cada nuevo patio deberá además, y de manera independiente, cumplir la condición de inscribir en él un círculo de diámetro igual a la mínima separación según corresponda al rango del patio a no ser que se establezca acuerdo de mancomunidad sobre los dos patios.

4. Si además las edificaciones existentes tienen huecos abiertos directamente sobre la línea de medianería, deberán organizarse patios alrededor de los mismos con las separaciones mínimas correspondientes a su rango siendo conveniente utilizarlos para disponer sobre ellos los huecos de las piezas de la nueva edificación.

5. Será preferible, siempre que ello sea posible, organizar la nueva edificación en torno a un patio interno central para dar mayor unidad a los patios resultantes y conseguir un mejor nivel de preservación de la intimidad, dejando las piezas menos importantes (cocinas, baños, etc.) hacia los patios mancomunados.

6. Las parcelas que no den a la calle en un frente de más de 6 m. no podrán ser edificadas.

7. Las parcelas que a juicio del Ayuntamiento resultasen inedificables por no poder cumplir las condiciones mínimas de edificación y patios podrán pasar a dominio y uso público mediante la correspondiente expropiación, siendo obligación de los propietarios de parcelas colindantes el recubrir convenientemente los muros medianeros que quedarán vistos, con un tratamiento de fachada así como adecuar el resto de la edificación que quedarán a la vista.

2.5.3.27. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS EDIFICABLES "E"

1. En el espacio libre de los patios de manzana y otros espacios libre privados sólo se podrá edificar en los casos que expresamente quedan señalados en los Planos de Ordenación.

2. En estos casos en que el Plan tolera la edificación en el patio de manzana, esta será de una planta y no podrá rebasar la altura total de 5 metros en sus paramentos verticales ni la cumbrera de su cubierta los 8 metros, debiendo ser medidas estas alturas a partir del pavimento de la planta baja de la edificación al nivel de las fachadas interiores. La cubierta no podrá tener una inclinación superior a los 30 grados.

3. La superficie de iluminación del cuerpo edificado en el patio interior de manzana no podrá ser menor del 12% de la superficie cubierta, esté dispuesta en un plano vertical o bien sea cenital.

4. La edificación en el patio interior de manzana nunca se podrá dedicar al uso de viviendas.

5. En los interiores de manzana y espacios libres privados edificables hasta una planta serán autorizados los siguientes usos:

- Garajes, categorías, 1ª, 2ª, 3ª, 5ª y 6ª
- Industrial 1ª y 2ª categoría
- Comercial 1ª, 2ª y 3ª categorías
- Oficinas 1ª, 2ª y 3ª categorías
- Asistenciales Escolares
- Cultural 1ª y 2ª categoría
- Deportivo

6. Está permitida la construcción de dos sótanos en estos espacios interiores privados, fundamentalmente para permitir la localización de los aparcamientos obligatorios y se deberá diseñar el proyecto de manera que las salidas y entradas de vehículos así como el resto del aparcamiento queden totalmente cubiertos y cerrados con el fin de evitar molestias de ruidos al vecindario.

2.5.3.28. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS NO EDIFICABLES "L"

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de la presente Norma, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle, Planos Parciales, etc.

2. Estos espacios se hallan descritos gráficamente en los Planos de Ordenación o quedan regulados por las distintas Normas Urbanísticas según cada zona.

3. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obli-

gaciones que corresponden al mantenimiento de edificios destinados a vivienda.

4. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

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

b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

c) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado tales como pistas de baile, boleras, jardines, etc...

d) Construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros almacenes de material de jardinería, etc. así como las construcciones cerradas necesarias en los casos a, b y c con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y en ningún caso mayor de 4 m.² por cada vivienda.

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

6. Cuando el uso sea el de zona agrícola o pastos, se permitirán cerramientos con elementos de construcción de 0,50 m. de altura como máximo y si se trata de jardines o existen instalaciones deportivas o de ocio la altura máxima será de 1,50 m. Estas alturas se pueden sobrepasar con setos vegetales a otro tipo de protecciones diáfanas. Se aconseja sin embargo que en la redacción de los proyectos se facilite al máximo la diáfandad, visibilidad y accesibilidad a estos espacios libres de manera que se puedan establecer conjuntos continuos de los mismos y en particular de los interiores de manzana.

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

- a) jardín privado, arbolado o no.
- b) agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- c) prados.

d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos en dos plantas de sótano (nunca en semisótano) con la condición de dejar su cubierta con un tratamiento adecuado para ser transitada.

La superficie máxima construible viene señalada para cada zona de ordenanza separadamente.

8. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y estos podrán cambiar entre sí, pero se deberá notificar al Ayuntamiento el motivo, cuantía y nueva situación del nuevo uso o usos dado a la parcela y éste podrá denegar el derecho al cambio de uso si existiesen razones suficientes para considerarla así. Es importante recordar que aunque con una posible apariencia rústica estos terrenos siguen estando dentro del suelo urbano, y por tanto sujetos a la reglamentación del mismo y al control municipal.

2.5.3.29. SOTANO

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte baja de la planta cuyo techo se encuentra, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, o bien no supere en el punto más elevado la distancia de 1 metro por encima de la rasante.

2. Los sótanos no serán habitables, debiendo utilizarse como almacenes, aparcamientos o cuartos de instalaciones al servicio de los vecinos de las plantas superiores y en todo caso de acuerdo al contenido de las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas.

DECRETO 62/94.

3. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad en cualquiera de las situaciones que éstos se encuentren siempre que estén autorizados.

2.5.3.30. SEMISOTANO

1. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a 1,50 metros como máximo por encima de la rasante.

2. Los semisótanos podrán ser destinados a los usos que se establezcan pero exceptuando siempre el de vivienda.

3. Los semisótanos computarán los dos tercios de su superficie a efectos de edificabilidad cuando se encuentren bajo edificaciones destinadas a viviendas incluso si éstas son unifamiliares, y un tercio de su superficie si están debajo de edificaciones destinadas a otros usos o debajo de la planta de uso no residencial que se permite en los interiores de manzana en ciertos casos.

2.5.3.31. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determina en las Normas para cada uso.

Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado por la superficie edificada se entenderá por ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros, con acceso libre suficiente. Y si es cerrada será de 3 por 5 metros. En algunos casos se admitirá en estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela y de acuerdo con el Decreto 62/94.

2.5.3.32. CONDICIONES DE LA ESTRUCTURA

La estructura sustentante deberá ser de hormigón armado, metálica o con muros de ladrillo y forjado cerámico, y en todo caso con materiales incombustible. Con materiales también incombustibles se realizarán las paredes interiores de los edificios, particularmente las de contorno de escaleras, chimeneas de ventilación y subidas de redes de servicios.

2.5.3.33. BARRERAS ARQUITECTONICAS

Se estará a lo dispuesto en la Ley 5/95, de 6 de abril de Promoción de la accesibilidad y supresión de Barreras del Principado de Asturias (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 19/IV/95 Y BOE 23/VI/95)

2.5.3.34. DERRIBOS

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del azeamiento del centro de la población, por tránsito, etc., lo justifiquen.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

5. Deberán cubrirse con toldos las fachadas a vía pública y se regará con agua a fin de evitar la producción de polvo.

2.5.3.35. APEOS

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por un facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo sin perjuicio de que pueda repartir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se va a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Alcalde-Presidente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el Arquitecto Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

2.5.3.36. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las Normas Municipales respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá el cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, con acabado de fachada.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

4. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

2.5.3.37. INSTALACIONES TECNICAS

1. Agua.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios. La acometida se realizará a la Red General en aquellas zonas en que el Plan establece la realización de la misma.

2. Energía Eléctrica.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En caso de existir centros de transformación, ésta no se podrá establecer por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones, previo acuerdo municipal.

3. Red de desagües.- Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalen las disposiciones vigentes, estando obligados los propietarios a recoger las aguas de lluvia que caigan y las aguas sucias que en la misma se produzcan.

La eliminación de aguas residuales en aquellas áreas que tengan red de alcantarillado se realizarán a través de la misma y si no disponen de red se utilizarán sistemas de fosas sépticas, pozos, galerías, etc. que sean técnicamente satisfactorios.

4. Trituradores de basuras.- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante, en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y uso de aparatos de este tipo.

5. Aparatos elevadores.—Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 10.75 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada treinta viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

6. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etcétera.—Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etcétera, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvias en las fachadas o portales de los edificios cuando prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público y en ningún caso sobre la acera.

7. Condiciones de las instalaciones.- Toda clase de instalaciones se realizarán de forma que garantice tanto al vecindario como a los viandantes la supresión de todo tipo de molestias.

2.5.4. CONDICIONES GENERALES DE USO

2.5.4.1. DEFINICION

Son las condiciones que regulan las diferentes utilidades de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzca sobre ellos.

2.5.4.2. DISPOSICIONES DE APLICACION GENERAL

1. Cuando en un terreno o edificación coincidan varios de los usos que se señalan en la clasificación de usos por cuanto fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que les correspondiesen por la aplicación de estas Normas.

2. Las normas que se fijan en los apartados siguientes, son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y reforma.

3. La obligatoriedad del cumplimiento de estas Normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dinamen de Organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.

2.5.4.3. CLASIFICACION DE USOS

A efectos de la aplicación de estas Normas se considerarán los siguientes usos de los edificios:

1. Vivienda
2. Garaje-Aparcamientos y Servicios del Automóvil
3. Industria
4. Comercio - Hostelería - Recreativo
5. Oficinas
6. Hotelero
7. Enseñanza
8. Sanitario
9. Asistencial
10. Socio cultural
11. Religioso
12. Deportivo

2.5.5. CONDICIONES DE LA VIVIENDA

2.5.5.1. DEFINICION

Tiene uso de vivienda todo edificio o parte de él destinado a residencia familiar.

2.5.5.2. CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro con acceso exclusivo desde la vía pública.

Categoría 2ª. Vivienda colectiva: Es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos comunes.

2.5.5.3. CONDICIONES GENERALES

Serán las reguladas en las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda (Decreto 62/94).

2.5.6. CONDICIONES DEL GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

2.5.6.1 DEFINICION

1. Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, tanto para su guarda como para su mantenimiento o reparación.

2.5.6.2. CLASIFICACION

A los efectos de aplicación de estas Normas, se dividen en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos, sótanos, segundos sótanos.

Categoría 2ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzanas y espacios libres privados.

Categoría 3ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

2.5.6.3. CONDICION GENERAL

1. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

2. Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente, de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garaje en la planta baja, la entrada y salida será única o a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más arriba. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones, cuando esas calles sean transeñas con respecto al edificio donde se construyen los aparcamientos.

Las condiciones generales serán las contenidas en las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda (Decreto 62/94) y cualquier Normativa específica.

2.5.6.4. ACCESOS

Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso con cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Pudiendo ubicarse el portón de acceso en la parte anterior de dicho espacio, de acuerdo con la alineación de la fachada del edificio y obligando, en este caso, a que dicho portón disponga de sistema de apertura por control remoto, a fin de no interrumpir el tránsito peatonal por la acera.

2.5.7. CONDICIONES DE LA INDUSTRIA

2.5.7.1. DEFINICION

Se entiende en estas Normas por uso de industria el correspondiente a los edificios o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, distribución y reparación. Se incluyen en la definición de este uso las actividades de artesanía.

2.5.7.2. CLASIFICACION

1. Los establecimientos industriales, de acuerdo con su impacto urbanístico se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Actividades industriales y artesanas compatibles con la vivienda. Es decir aquellas que no suponen perjuicios de ningún tipo a la vivienda y pueden por tanto desarrollarse en los mismos inmuebles residenciales.

Categoría 2ª. Actividades industriales y artesanas compatibles con las zonas residenciales. Es decir aquellas que por su tamaño y efectos producidos no suponen perjuicios al normal desarrollo de la función residencial en las zonas asignadas primordialmente a dicho uso.

Categoría 3ª. Actividades industriales a localizar en zonas y polígonos industriales. Es decir aquellas que por su envergadura y efectos producidos necesitan localizarse en áreas cuyo uso principal sea el industrial.

Categoría 4ª. Actividades industriales de carácter especial. Se trata en este caso de aquellas que requieren una ordenación específica y una localización singular.

2. Los establecimientos industriales, en atención a los productos que en ellos se obtengan, manipulen o almacenen se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 1º. Industrias de la Construcción: talleres de pintura y decoración; escultura; cantería y pulimentación de piedras artificiales; vidriería y, en general, los dedicados a la preparación de materiales pétreos, naturales o artificiales, cerámicos, vidrios áridos y aglomerantes, etc.

Grupo 2º.- Industrias electromecánicas: talleres de ferretería, fontanería, hojalatería, bronceístas, platerías, fabricación de camas y muebles metálicos, juguetería, óptica y mecánica de precisión; reparaciones electromecánicas, con exclusión de los destinados únicamente a reparación de automóviles o anejos a las instalaciones de transportes urbanos; fabricación de instrumentos de música, etc.

Grupo 3º.- Industrias de la Madera: talleres de carpintería tapicería, decorado y acabado de muebles cuya materia principal sea la madera; juguetería no mecánica; instrumentos de música con caja de madera; fabricación y preparación de embalajes y de pasta de madera, productos sintéticos, concha, celuloide, pasta de papel y cartón, etc.

Grupo 4º.- Industrias Químicas: talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general; tratamientos químicos de productos de cualquier clase, incluso de pieles y su curtido; productos y especialidades farmacéuticas, productos de perfumería y limpieza y fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas y barnices, etc.

Grupo 5º.- Industrias textiles y del vestido: talleres de confección y adorno de ropas de todas clases; sombrerería, zapatería y guantería; guarnicionería; reparación, acabado, tinte y limpieza de ropas; confección de adornos, joyería y bisutería y talleres de hilado, tejidos, encajes, incluso tinte, apresto y acabado de los mismos, etc.

Grupo 6º.- Industrias de la alimentación: tahonas, hornos de confitería, bollería, galletas, etc.; preparación, refinado y cortado de azúcar; torrefacción de granos, café, cebada, achicoria, cacao molido y envase de estos productos; freidurías de productos vegetales y animales; preparación y envase de leche y productos lácteos; preparación de conservas a base de carne y pescado; productos alimenticios a base de residuos de matadero; preparación y envase de bebidas, fábricas de hielo, heladerías e instalaciones frigoríficas de conservación; fábricas de cerveza y harinas, etc.

Grupo 7º.- Industrias gráficas y de elaboración de papel y cartón: talleres de imprenta, litografía, encuadernación y artes gráficas en general; de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón con impresión y sin ella; de grabado y fabricación de rótulos esmaltados; talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas y de revelado, copiado, montaje, doblaje y sonorización de películas, etc.

Grupo 8º.- Instalaciones de los servicios de distribución de energía eléctrica, agua y limpieza: estaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica, instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas; limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales, urbanos, etc.

Grupo 9º.- Industrias dedicadas a la obtención de Cok y subproductos derivados de la destilación de la Hulla y Similares: centrales térmicas, baterías de coque, estaciones de subproductos, lavaderos de residuos carbonosos, estaciones de servicios de carburantes (gasolineras), etc...

Grupo 10º.- Industrias no comprendidas en grupos anteriores: se clasificarán por analogía con sus similares antes mencionadas, en los grupos que preceden y en que éstas estuvieren incluidas.

2.5.7.3. LOCALIZACION DE LAS ACTIVIDADES

Las diferentes categorías, y grupos de establecimientos industriales se localizarán bajo las siguientes condiciones:

1. Categoría 1ª: Se podrán situar en planta baja y primera de edificios residenciales y en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta. Pueden pertenecer a esta categoría los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1º.

1º. Todos los almacenes y depósitos al por menor que no ocupen una superficie superior a los cien metros cuadrados.

Cuando se almacenen sustancias inflamables y combustibles, deberán estar situadas en planta baja y ajustarse a las siguientes limitaciones:

a) Las sustancias inflamables contenidas en envases corrientes, deberán limitar la capacidad del depósito a 300 litros para los líquidos y de 500 kilos para los sólidos.

Se exceptúan, por su particular peligro, el sulfuro de carbono, éter, colodón y disoluciones de celuloide que en cada caso requerirán una licencia especial, que no podrá concederse en ningún caso para capacidades superiores a los 300 litros.

Si están contenidos en depósitos subterráneos, con arreglo a las normas de su reglamento especial, podrá alcanzar la capacidad de 2.500 litros.

En la vía pública y en depósitos subterráneos, con un espesor sobre los mismos de un metro, podrá alcanzar la capacidad de diez mil litros a una distancia de seis metros de línea de fachada y de 5.000 litros a 3 metros.

b) Los aceites lubricantes, pesados, mazcuts, etc., y, en general, los líquidos inflamables de punto de inflamación superior a los 35 grados, se permitirán hasta 1.000 litros en envases corrientes y hasta 3.000 litros en tanques metálicos o depósitos subterráneos convenientemente dispuestos y los depósitos en la vía pública en la forma y capacidad antes indicadas.

c) Los combustibles sólidos (carbón, leña, madera, etc.) sólo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las diez toneladas en peso u ocho metros cúbicos en volumen.

En particular los depósitos de hulla no podrán establecerse en capas o montones de profundidad superior a los 2,50 metros.

d) Queda prohibido en absoluto el almacenamiento de trapos, ropas, etcétera, en montones que no hayan sufrido lavado y desinfección previa y, en este caso, el amontonamiento se limitará por la misma cifra de los combustibles sólidos.

En especial se prohíbe el almacenamiento de algodones engrasados fuera de recipientes metálicos cerrados.

e) Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

2º. Talleres de vidrios, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorado del vidrio, con potencia no superior a 2 KWA y superficie máxima de 100 metros cuadrados y situados en planta baja cuando tengan potencia mecánica.

3º. Los talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con potencia instalada máxima de 2 KWA y superficie máxima de 100 metros cuadrados; y situados en planta baja cuando posean potencia mecánica.

Del grupo 2º.

4º. Los talleres de carpintería, ferretería, construcción y reparación electromecánica y, en general, todos los electrometalúrgicos con potencia instalada máxima de 2 KWA y superficie no superior a 100 metros cuadrados y se encuentren aislados en planta baja, en el caso de poseer potencia mecánica.

En las instalaciones de cargas de acumuladores se permitirá hasta 6 KWA instalados y, por el contrario, las instalaciones de afilado se reducen a 1 KWA.

Del grupo 3º.

5º. Los talleres de carpintería, ebanistería y, en general, todos los que trabajan en la madera y materiales análogos, siempre que no utilicen potencia mecánica y la superficie no exceda de 100 metros cuadrados.

Del grupo 4º.

6º. Los laboratorios de productos químicos farmacéuticos y de perfumería, siempre que no produzcan gases nocivos o perjudiciales y sin potencia mecánica instalada o que ésta no exceda de 2 KWA, si se encuentran establecidos en planta baja.

Del grupo 5º.

7º. Las industrias de la confección vestido, adorno, comprendidos los de reparación, limpieza y acabado y pequeños almacenes a su servicio, con las siguientes restricciones:

a) La potencia máxima instalada, será de 2 KWA si están en planta baja. En caso contrario no podrá instalarse maquinaria que requiera potencia mecánica ni máquinas de pedal en número superior a dos.

b) Los depósitos de materias combustibles e inflamables, se someterán a las prescripciones indicadas anteriormente.

En especial se prohíbe el almacenamiento de montón de tejidos impregnados de aceites secantes.

Del grupo 6º.

8º. Las industrias de preparación de productos alimenticios con las siguientes restricciones:

a) No tener cuadras ni establos, ni estancias para ninguna clase de ganados.

b) Que la potencia mecánica instalada sea nula o no exceda de 2 KWA, cuando se establezcan en planta baja.

c) Que la solera de los hornos no exceda de 20 metros cuadrados y el número de ellos de dos, si están instalados en planta baja, o la instalación no rebasa la de un horno doméstico, en caso contrario.

d) Que no desprenda humos ni gases molestos al exterior del establecimiento debiendo disponer de instalaciones adecuadas para captarlos.

e) Las chimeneas deberán rebasar en dos metros las edificaciones colindantes.

9º. Los almacenes y establecimientos de preparación y venta de bebidas, siempre que en los depósitos de sustancias combustibles o inflamables, se sometan a las restricciones del apartado primero y que

el volumen total almacenado no exceda de 20.000 litros y la potencia mecánica no exceda de 2 KWA.

10°. Las instalaciones frigoríficas anejas a los dos apartados anteriores.

Del grupo 7°.

11°. Los talleres de artes gráficas, incluso encuadernaciones y elaboración de papel y cartón, con potencia mecánica instalada máxima de 2 KWA y superficie que no exceda de 100 metros cuadrados.

Del grupo 8°.

12°. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, con arreglo al plan de ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

2. Categoría 2ª: Se situarán en edificios exclusivos e independientes, sin viviendas en las plantas superiores, en patios de manzana con tolerancia para la edificación en una planta, en polígonos industriales. Pueden pertenecer a esta categoría en siguientes grupos y en las condiciones que se señalan:

Del grupo 1°.

1°. Las fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares, con una superficie máxima de 600 metros cuadrados.

2°. Los talleres de aserrijo y labra de piedra, mármoles, etc., con una superficie máxima de 600 metros cuadrados.

3°. Los talleres de decorado, pintura, etc.

con superficie máxima de 600 metros cuadrados.

4°. Almacenes de materiales de construcción, con 600 metros cuadrados de superficie máxima.

Del grupo 2°.

5°. Los almacenes de productos metalúrgicos clasificados.

6°. Los talleres electromecánicos con potencia máxima de 20 KWA, con excepción de 200 kilos hora y forjas mecánicas.

Del grupo 3°.

7°. Las carpinterías mecánicas y talleres dedicados a los trabajos de madera que no empleen una potencia instalada superior a 25 KWA.

Del grupo 4°.

8°. Los laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejías y perfumes con las siguientes limitaciones:

a) Que no ocupen una superficie superior a 600 metros cuadrados.

b) Que no desprendan ninguna clase de ácidos o polvos nocivos o perjudiciales.

c) No verter aguas residuales nocivas para la depuración biológica de las mismas o para la conservación de los conductos del alcantarillado.

9°. Las fábricas de colores de pinturas con las limitaciones anteriores y las establecidas para sustancias inflamables y combustibles.

10°. Los laboratorios biológicos, con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a 7.

11°. Las manufacturas de caucho, cuero, etc., y materiales similares con las mismas limitaciones anteriores y una potencia máxima instalada de 25 KWA, siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables que se almacenen, no excedan de 200 kilos y los almacenes de sustancias combustibles no superen las cifras indicadas.

Del grupo 5°.

12°. Los talleres de tintorería, lavado y limpieza que empleen potencia mecánica y líquidos inflamables para su trabajo, con las limitaciones del apartado b) del grupo 4°, y cuya superficie ocupada no exceda de 600 metros cuadrados.

13°. Las manufacturas textiles con superficie máxima de 600 metros y potencia máxima instalada de 25 KWA.

14°. Los lavaderos públicos.

Del grupo 6°.

15°. La preparación de los productos alimenticios para el hombre y para el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero, siempre que la potencia instalada no exceda de 25 KWA, y la superficie ocupada no exceda de 600 metros cuadrados.

16°. Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc.; fabricadas de gaseosa e hielo con su superficie no superior a 600 metros cuadrados.

Del grupo 7°.

17°. Todos los talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 metros cuadrados.

18°. Las manufacturas de papel y cartón con superficie máxima de 600 metros cuadrados y potencia instalada que no exceda de 25 KWA.

Del grupo 8°.

19°. Parques de limpieza

20°. Todas las instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua y electricidad, cuya ubicación en manzanas industriales sea compatible con el servicio que prestan.

ALMACENES

21°. Todas las clases de almacenes limitados a 900 metros cuadrados, con las restricciones establecidas en las de primera categoría para sustancias combustibles o inflamables.

Estas restricciones podrán atenuarse cuando las condiciones técnicas en que se establezcan determinen una seguridad contra accidentes técnicamente suficientes.

Los núcleos industriales que agrupan industrias de una misma característica, se someterán a aislamientos especiales y a ordenanzas adecuadas a tipo de industria y a la ubicación proyectada.

3. Categoría 3ª: Se situarán en polígonos industriales. Pueden pertenecer a esta categoría los siguientes grupos y en las condiciones que se señalan: Se establecerá en las cabeceras de los servicios de mercancías una zona especial de almacenes para las mercancías que han de distribuirse por la población.

Como la distribución de una gran mayoría de productos requiere en muchos casos una preparación previa: secado, lavado, molienda, mezcla, cortado o serrado, clasificación, etc. se permitirán las instalaciones necesarias a estos fines, siempre que tengan carácter de preparación y no de transformación de productos y sin los cuales el transporte del producto al interior de la población, vendría gravado enormemente.

Son instalaciones de este tipo las siguientes:

Del grupo 1°.

1°. Los almacenes de mármoles y piedra naturales, con taller de aserrijo, machacado o clasificación.

Del grupo 2°.

2°. Los almacenes de productos metalúrgicos, con cizallas y aparatos para rotura de chatarra.

Del grupo 3°.

3°. Los almacenes de madera y materiales similares con talleres de aserrijo en los locales diferentes de los almacenes.

Del grupo 4°.

4°. Los almacenes de carbones y combustibles e instalaciones de lavado, clasificación y aglomeración.

5°. Los almacenes de todas clases de productos con instalaciones de clasificación, lavado, refinado o repartición.

Del grupo 5°.

6°. Los almacenes de grano con lavado, desecación, molturación y clasificación.

7°. Las centrales de preparación y distribución de leche y productos anejos.

8°. Las cámaras e instalaciones de desecación y conservación de productos alimenticios.

Del grupo 6°.

9°. Las estancias para ganado trashumante.

Se incluyen en esta categoría todas las industrias y almacenes no incluidos en las anteriores por rebasar los límites establecidos para ellas; aquellas que no es indispensable situar dentro del núcleo urbano; y aquellas otras que por su insalubridad, peligro o incomodidad, son incompatibles con las zonas de viviendas.

Del grupo 8°.

Todas las actividades industriales incluidas en este grupo.

4. Categoría 4ª: Se situarán en los Polígonos Industriales, zonas industriales especiales y en las zonas mineras. Pueden pertenecer a esta categoría las actividades industriales que por sus características de funcionamiento, su gran ocupación de suelo o por las dimensiones de sus instalaciones, no se pueden encuadrar en los grados anteriores. En todo caso así se considerarán las industrias dedicadas a la obtención del coque subproductos derivados de la destilación de la hulla y similares, y estaciones de servicio de carburantes (gasolineras), comprendidos en el grupo 9.

2.5.7.4. LIMITES DE TAMAÑO E INTENSIDAD DE EMPLEO

Sin perjuicio de los casos de ampliación de las instalaciones existentes a la aprobación del Plan General, los valores máximos que se establecen para cada una de las categorías son los siguientes:

Categoría	Máxima superficie construida	Número máximo de empleados
1.º	100 m. ²	15
2.º	600 m. ²	80
3.º y 4.º	Sin limitación	Sin limitación

2.5.7.5. AMPLIACION DE INSTALACIONES EXISTENTES

Las instalaciones industriales de las categorías 1ª y 2ª existentes a la aprobación del Plan General que fuesen ampliadas, podrán llegar con esa ampliación a superar en un 20% las limitaciones de tamaño e intensidad de empleo anteriormente establecidos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Estar en una localización que el Plan considere propia para el uso industrial en la categoría correspondiente.
 - No superar las limitaciones establecidas en el momento de la solicitud de ampliación.
 - Para los de categoría 1ª, no tener actividad al servicio del inmueble en que se localice así como que la ampliación se produzca en locales contiguos a los que previamente ocupe.
 - Para los de categoría 2ª la ampliación debe producirse al interior de la parcela o parcelas en que previamente se localicen.
 - Si a juicio del Ayuntamiento con ello no hubiese perjuicio para los usos colindantes, podrá ampliarse dentro de la categoría 2ª, sobre parcelas contiguas, siempre que éstas sean aptas para el uso industrial en el Plan.
 - La ampliación de actividades industriales de las categorías 3ª y 4ª no tiene limitación pudiéndose extender a otras parcelas o suelos dentro de los polígonos o zonas industriales.
- En ningún caso podrá sobrepasar los límites establecidos por las Normas en cuanto a la ocupación de parcelas, retranqueos, alturas y edificabilidades máximas permitidas.

2.5.7.6. MOLESTIA, NOCIVIDAD, INSALUBRIDAD Y PELIGRO

- La definición de molesto, nocivo, insalubre y peligroso y la determinación de sus efectos, se contienen en el Decreto 24.14/1961 de 30 de noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y disposiciones concordantes.
- Los establecimientos de la categoría 1ª, por cada actividad diferente que se lleva a cabo, no sobrepasarán por toda clase de efectos, los índices 0, 1, 2 que se precisan en el anexo del Decreto 24.14/1961 de 20 de noviembre y en la instrucción que lo desarrolló de 15 de marzo de 1963, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, que requiera el cambio tecnológico. Cuando la intensidad 3 se alcanzare por razón de la insalubridad de las aguas residuales, podrá admitirse su inclusión en esta categoría siempre que previamente se corrijan las causas que produjeron tal índice.
- Los establecimientos de la categoría 2ª por cada actividad diferente que se lleve a cabo, no sobrepasarán, por toda clase de efectos, la intensidad 3.
- Cuando las actividades correspondientes a la categoría 2ª se situaren en interiores de manzana, habrá de tenerse especialmente en cuenta, para la concesión de las licencias de edificación o uso, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.
- Los establecimientos de las categorías 3ª y 4ª no podrán superar el índice cuatro más que para dos clases de efectos.
- En las edificaciones, los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, se instalarán de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar las normas específicas de aplicación general, dictadas para cada producto, por el Organismo competente.
- Los grados de actividades industriales no rigen para las instalaciones al servicio de viviendas como ascensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadores de electricidad, etc. que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria.

2.5.7.7. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

1. Como norma general no podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos y a los predios situados en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueden originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites exteriores de la línea solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Los establecimientos deberán evitar o limitar tales efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que, para cada tipo de efecto, se establecen a continuación.

a) Fuego y explosión

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen "inflamables" y "materias explosivas", se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 3ª y 4ª.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas

No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos

La intensidad del sonido procedente de todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores que, por octavas correspondientes a las diferentes frecuencias, se incluyen en la Tabla 1, una vez corregidos los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la Tabla 2.

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.

d) Vibración

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de medida especificados en el párrafo 2 de este artículo. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Tabla 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad máxima de sonido (en decibelios)
20 - 75	65

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad máxima de sonido (en decibelios)
75 - 100	55
150 - 300	50
360 - 600	45
600 - 1.200	40
1.200 - 2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección en decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+5
2. Fuente de ruido que opera menos de a) 20% por cualquier período de 1 h. y b) 5% por cualquier período de 1 h.	+ 5 (20%) + 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martillo, etc.)	-5
4. Ruido de carácter periódico	-5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona o poigono industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

La vibración V se medirá en pascals por la siguiente fórmula $10 \log_{10} 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pascals en las industrias de la categoría 2ª y 5 pascals en las de la categoría 1ª.

e) Deslumbramientos

Desde los puntos de medida especificados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad, o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) Humos

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de *Micro-Ringlemann*, excepto para el humo gris visible a intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido sólo durante cuatro minutos (4 min.) en todo período de treinta minutos (30 min.).

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases (en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico).

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire, que se definen en el Anexo del Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

h) No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daño a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a clases de propiedad o que causen suciedad.

Aquellas actividades industriales que sobrepasen los anteriores límites serán consideradas como de carácter especial o de categoría 4ª y sólo podrán localizarse en las zonas previstas al efecto o en parcelas

reservadas de polígonos industriales mediante autorización expresa del Ayuntamiento. En cualquier caso será necesario reducir al máximo los niveles de funcionamiento que resulten extralimitados, en particular aquellos cuyos efectos sobrepasen los propios límites de la zona industrial aunque ésta sea de carácter especial (cualquier tipo de contaminación, humos, olores, etc.)

i) Aguas residuales

La utilización de aguas de ríos o arroyos vendrá obligada por la restitución de la misma en óptimas condiciones de utilización, aún si para ello es necesario un proceso de depuración de las mismas.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán, en peso, la cantidad de 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C de temperatura.

al Nitrógeno expresado en N y NH₄, no será superior a 10 y 15 miligramos respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de la fauna fluvial aguas abajo del punto de vertido.

El efluente que vierta en aguas comunales, deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las conducciones, así como de materias flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, contra el buen funcionamiento de las redes de alcantarillado.

El pH del efluente deberá estar comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se hiciera con cal, el pH podrá alcanzar el valor de 9,5.

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

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos ciclotóxicos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua en los cauces de vertido, cuando pueda ser utilizada en la alimentación animal.

2.5.7.8. APARCAMIENTOS

Por cada 100 m². construidos para este uso, se dispondrá de una plaza de aparcamiento.

2.5.8. CONDICIONES DEL COMERCIO

2.5.8.1. DEFINICION

Tiene uso de comercio todo local de servicio al público destinado a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, hostelería y recreativo.

2.5.8.2. CLASIFICACION

A efectos de aplicación de estas Normas, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinadas a usos comerciales y el resto a otros usos excepto el de vivienda.

Categoría 2ª. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y planta primera.

Categoría 3ª. Locales comerciales en pasajes o galerías.

2.5.8.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escalera con ancho mínimo un metro. La altura libre mínima de los locales comerciales será de tres metros, a excepción

del semisótano que podrán tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados de instalación con absoluta independencia para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6. En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercado de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. En número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

7. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial, ajustándose a la Normativa específica que sea de aplicación.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento.

9. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones cuyos niveles se determinen por el Ayuntamiento.

10. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etcétera.

11. En categorías 1ª y 3ª, en todos los casos, y en la 2ª, cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas de 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

12. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

13. Asimismo cierto tipo de locales (peluquerías, talleres de confección, academias, sedes sociales, despachos, estudios y similares) podrán ser tolerados por encima de la primera planta de un edificio de viviendas, siendo objeto también en este caso de la correspondiente legislación municipal específica.

2.5.8.4. APARCAMIENTO

Por cada 100 m². construidos destinados a esta actividad se dispondrá una plaza de aparcamiento.

2.5.9. CONDICIONES DE LAS OFICINAS

2.5.9.1. DEFINICION

Se entiende por usos de oficinas aquellos que se refieran a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, así como despachos y estudios de profesionales.

2.5.9.2. CLASIFICACION

Se dividen en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos.

Categoría 2ª. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.

Categoría 3ª. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

2.5.9.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a 2,70 m.

2. En los restantes pisos la altura mínima de los locales de oficinas será la que se fije en las Normas para las plantas de vivienda.

3. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para cada sexo.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial y cumplirá las exigencias de la Normativa específica de aplicación.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

5. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

6. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etcétera.

8. En edificios de oficinas de categoría 1ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

En las oficinas profesionales de categoría 3ª se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

2.5.9.4. APARCAMIENTO

Por cada 100 m² construidos destinados a esta actividad se dispondrá de una plaza de aparcamiento.

2.5.10. CONDICIONES DEL HOTELERO

2.5.10.1. DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias y actividades complementarias de las mismas.

2.5.10.2. CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: con una superficie mayor de 300 m². o con una capacidad mayor de 10 camas.

Categoría 2ª: Con una superficie no mayor de 300 m². o con capacidad no mayor de 10 camas.

2.5.10.3. CONDICIONES

Además de las condiciones vigentes, los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fuesen de aplicación, de las fijadas para Uso de Vivienda.

2.5.10.4. APARCAMIENTO

Por cada 100 m². construidos para este uso, y, en todo caso por cada dos camas, se dispondrá una plaza de aparcamiento.

2.5.11. CONDICIONES DE LA ENSEÑANZA

2.5.11.1. DEFINICION

Tienen uso de enseñanza los edificios o locales destinados a albergar las actividades pedagógicas o de formación en sus diversos niveles, tales como centros escolares, academias, etc..., salvo los dedicados a enseñanza especial.

2.5.11.2. CLASIFICACION

Se dividen en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Centros de enseñanza con más de 50 plazas.
- Categoría 2ª. Centro de enseñanza con un máximo de 50 plazas.
- Categoría 3ª. Academias particulares.

2.5.11.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes en la materia y en su caso las de oficinas que les fuesen de aplicación.

2.5.11.4. APARCAMIENTO

Por cada 50 m2. construidos para este uso se dispondrá una plaza de aparcamiento.

2.5.12. CONDICIONES DEL SANITARIO

2.5.12.1. DEFINICION

Tienen uso sanitario los locales destinados a la prestación de los servicios médicos o quirúrgicos, tales como clínicas, dispensarios, hospitales...

2.5.12.2. CLASIFICACION

- Categoría 1ª: con capacidad para el alojamiento de los enfermos.
- Categoría 2ª: sin hospitalización.

2.5.12.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijasen las disposiciones vigentes.

2.5.12.4. APARCAMIENTO

Por cada 50 m2. construidos para este uso, y en todo caso por cada 3 camas, se dispondrá una plaza de aparcamiento.

2.5.13. CONDICIONES DEL ASISTENCIAL

2.5.13.1. DEFINICION

Tienen uso asistencial los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos y subnormales, etc...

2.5.13.2. CLASIFICACION

- Se dividen en las siguientes categorías:
- Categoría 1ª: con capacidad para más de 50 plazas.
- Categoría 2ª: con capacidad no mayor de 50 plazas.

2.5.13.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las disposiciones vigentes en la correspondientes a usos análogos definidos en estas Normas.

2.5.13.4. APARCAMIENTO

Por cada 50 m2. construidos para este uso, se dipondrá una plaza de aparcamiento.

2.5.14. CONDICIONES DEL SOCIO CULTURAL

2.5.14.1. DEFINICION

Tienen uso sociocultural los locales o instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y al ocio de los ciudadanos.

2.5.14.2. CLASIFICACION

Se dividen en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: locales con una capacidad superior a las 150 personas o con más de 250 m2. de superficie.
- Categoría 2ª: locales con una capacidad hasta 150 personas o con una superficie no mayor de los 250 m2. de superficie.

2.5.14.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la correspondiente materia y, en su caso, las correspondientes al uso comercial y, en sus instalaciones las que le fuesen de aplicación de las de uso industrial.

2. Como mínimo existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales debiendo, por tanto disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

2.5.14.4. APARCAMIENTO

Por cada 100 m2. edificados destinados a tal fin y, en todo caso por cada 25 personas de capacidad, será necesario disponer una plaza de aparcamiento.

2.5.15. CONDICIONES DEL RELIGIOSO

2.5.15.1. DEFINICION

Tienen uso religioso los edificios y locales destinados al culto.

2.5.15.2. CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: conventos con alojamiento
- Categoría 2ª: templos y centros parroquiales
- Categoría 3ª: capillas y oratorios

2.5.15.3. CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en las materias que les fuesen de aplicación.

2.5.15.4. APARCAMIENTO

Por cada 100 m2. construidos y, en todo caso por cada 25 personas de capacidad, será necesario disponer una plaza de aparcamiento.

2.5.16. CONDICIONES DEL DEPORTIVO

2.5.16.1. DEFINICION

Tienen uso deportivo los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física.

2.5.16.2. CLASIFICACION

- Categoría 1ª: con más de 100 plazas para espectadores.
- Categoría 2ª: con un máximo de 100 plazas para espectadores.

2.5.16.3. CONDICIONES

Cumplirán las condiciones que determinen las disposiciones vigentes en la materia.

2.5.16.4. APARCAMIENTO

Por cada 100 m². destinados a esta actividad y, en todo caso cada 25 espectadores de capacidad, se dispondrá una plaza de aparcamiento.

2.5.17. SIN CONTENIDO

2.5.18. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

2.5.18.1. NORMAS DE ESTETICA

1. La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en alguna Zona con protección especial o por las Normas específicas de Edificación que correspondan a la Zona en que se encuentra, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto al uso y dimensiones del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y los detalles de todos los elementos, en forma, textura y color.

3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Suelo (TRLS/92). A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieren frente.

4. En los sectores de nueva Ordenación y a través de los oportunos Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal.

Sobre la base de un análisis del sitio en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, punto focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escalas de 1:500 a 1:2.000, así como en explicaciones o comentarios que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

2.5.18.2. NORMAS DE PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la explotación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración de la Administración Central.

3. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

2.5.19. DIVISION DEL SUELO EN ZONAS Y SU REGULACION

A los efectos de la regulación de la edificación y uso en las diferentes localizaciones, en función de la estructuración orgánica del territorio, el suelo urbano se ha dividido en zonas que se agrupan de la forma siguiente:

Zonas de dominante residencial

Zona SA. Zona de edificación Según Alineaciones
Zona OA.- Zona de mantenimiento de la Ordenación Actual.
Zona EU. Zona de Edificación Unifamiliar.
Zona UE.- Zona de desarrollo por Unidades de ejecución.
Zona BC.- Zona de edificación en Borde de Carretera.

Zona de dominante industrial

Zona ZI.- Zona Industrial.

2.5.20. ZONA DE EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

2.5.20.1. CONDICIONES GENERALES

SA. 1. DEFINICION

Comprende esta zona aquellos suelos urbanos ya consolidados, cuyo tipo de edificación corresponde básicamente a la ordenación según alineaciones, tanto exteriores como interiores.

Su delimitación figura en los Planos de Ordenación a escala 1:2.000.

SA.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

La edificación responderá a una de las siguientes tipologías:

a) Colectivas con dos fachadas dispuestas en la forma en que señalen sus alineaciones exteriores e interiores, sin solución de continuidad en las fachadas, incluso en los cambios de parcela, dando lugar a patio de manzana.

b) Colectivas con las mismas características edificatorias básicas que los anteriores pero en los que las alineaciones configuran la ocupación de la edificación sin necesidad de dar lugar a patio de manzana por cerrarse la edificación, al señalar, por el contrario, solución de continuidad de las fachadas y quiebros en la línea de las mismas.

c) Colectivas en manzana cuajada con patios de parcela.

SA.2.bis APARCAMIENTOS

Se obliga a la construcción de un aparcamiento por cada vivienda construida.

Dichos aparcamientos deberá ser todos cubiertos, tanto la plaza propiamente dicha como los accesos a los mismos, y para su ubicación se podrán utilizar las plantas bajas, semisótanos, sótanos y segundos sótanos de los edificios construidos en la parte señalada por las alineaciones para usos residenciales. También se podrá utilizar la planta baja edificable en los patios de manzana en que ello esté permitido así como dos sótanos en los patios de manzana o espacios que tengan la calificación de libre privado.

Deberán respetarse todas las condiciones de los garajes, según su categoría, descritas en los artículos 2.5.6.1. a 10. Cuando se utilice la planta baja de los interiores de manzana tipo "E" para construir aparcamientos, éstos deberán quedar completamente cubiertos, tanto las plazas de aparcamientos como los accesos a los mismos.

2.5.20.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

SA.3. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales, tanto exteriores como interiores, quedan definidas en la documentación gráfica que compone el Plan General.

SA.4. RASANTES

Son las definidas por las vías existentes.

SA.5. RETRANQUEOS

Se podrán disponer respecto de las alineaciones en las condiciones que se señalan en estas Normas, así como prolongaciones de la edificación de aquellos casos que cumplan las condiciones establecidas por las Normas correspondientes.

SA.6. EDIFICABILIDAD

La ordenación de cada parcela queda definida por las condiciones de ocupación máxima en planta y en máxima altura, habiendo sido establecidas y definidas por el Plan en función de la zona en que se localiza la parcela de las condiciones del patio de manzana y del ancho de la calle a la que da frente, y quedando señaladas ambas en los Planos de Ordenación. La alineación interior, consecuencia de la aplicación del fondo edificable de cada caso, junto con las alineaciones exteriores delimitan en su intersección con la parcela una porción de la misma, que resulta edificable para usos residenciales y/o una porción de parcela edificable en una sola planta para usos no residenciales y/o una porción de parcela no edificable que ha de quedar como suelo libre privado.

SA.7. DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA

Para que una parcela pueda ser edificada será necesario que la misma tenga un frente a la calle de un mínimo de 6 metros, con lo cual se podrá desarrollar con fachada a la calle una sola vivienda por planta; para poder realizar dos viviendas o más por planta con fachada a la calle será necesario un frente mínimo de 10 m.

Lo anterior no excluye la posibilidad de realizar también viviendas con fachada al patio interior de manzana, siempre que el diseño cumpla con las condiciones mínimas de separación y apertura de huecos así como de distribución de las piezas en la vivienda.

El fondo mínimo para que esa parcela sea edificable será de 8 metros.

Estas condiciones no obstante no podrán ser aplicadas como tales condiciones mínimas ambas a la vez, siendo necesario que la parcela tenga una superficie mínima de 80 m² dentro de las alineaciones marcadas por el Plan cuando se pretenda edificar para usos residenciales.

Para usos no residenciales y para parcelas al interior de manzanas la superficie mínima de parcela será de 50 m².

SA.8. FONDO EDIFICABLE

1. Los fondos máximos edificables quedan definidos, de forma general por las alineaciones interiores.
2. Salvo los casos en que, según lo dispuesto en la parte general de esta Norma, proceda aplicar condiciones especiales, el fondo edificable no superará los 14 m.

SA.9. FORMACION DE CHAFLANES

En aquellos solares en esquina que estuviera delimitado anteriormente con chaflán o bien procediesen del derribo de un edificio construido con chaflán, éste habrá de conservarse obligatoriamente con las mismas dimensiones de la delimitación anterior.

Además todos aquellos edificios de nueva planta que forman esquina y se encuentran en una manzana cerrada dentro de las zonas de Mieres, Ujo, Figaredo y Turón con trazado viario regular, deberán construirse con un chaflán a 45° cuya dimensión mínima lineal en planta será de 3 metros, recuperando la superficie no construida en el chaflán por cuerpos volados, retranqueos u otros medios permitidos para las Normas de Edificaciones.

La fachada deberá mantenerse achaflanada a todos los niveles de pisos.

SA.9.bis. SOTANOS

Se autoriza la construcción de dos sótanos como máximo o un semisótano y un sótano. Su uso será el permitido por estas Normas (art. 2.5.3.29).

SA.10. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación en cada parcela será:

- a) La señalada en los Planos de Ordenación, cuando en ellos figura.

b) Si excepcionalmente no viniese fijada en los Planos de Ordenación, se determinará en función del ancho de calle, según el siguiente cuadro:

Ancho de calle m.	Altura de la edificación (núm. de plantas)
Hasta 7,7	2
de 7,8 a 10,5	3
de 10,6 a 13,3	4
de 13,4 a 16,1	5
de 16,2 a 18,9	6
más de 18,9	7

c) En los casos en que se desarrollen por medio de Estudios de Detalle, la altura de cálculo se obtendrá por aplicación del párrafo a) o b) que le fuere de aplicación, pudiendo disponerse el volumen resultante en su solución final siempre que no supere la altura:

en la ciudad de Mieres: 7 plantas
en Ablaña, Ujo, Figaredo y Turón: 4 plantas

SA.10. bis. BAJO CUBIERTAS.

Se admite el uso de bajo cubierta tal y como se define en las Condiciones Generales de volumen 2.5.3.19 y 2.5.3.20.

SA.11. EDIFICACION EN ESPACIOS LIBRES Y PATIOS DE MANZANA

1. En los Planos de Ordenación se han señalado los patios de manzana y otros espacios libres en los que se toleren edificaciones en las condiciones que se señalan en las Normas Generales y en los Planos.

2. La edificabilidad de los patios de manzana en los que se permite la construcción de una planta quedará definida por la altura de esa planta en toda la superficie del patio de manzana, una vez aplicadas todas las condiciones de separaciones de las Normas Generales.

3. Las superficies construidas por debajo de la cota cero del patio de manzana sea este libre o edificable en una planta no contabilizarán a efectos de edificabilidad si están utilizadas para garaje-aparcamiento, que es el único uso permitido bajo la cota cero en dichos patios de manzana.

SA.11. bis OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACION (Pacios de parcela, separaciones entre edificaciones, salientes y entrantes, entreplanta).

Se permiten patios de parcela de todos los tipos así como los patios de parcela mixtos, siempre que cumplan lo establecido en las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda (Decreto 62/94).

La edificación deberá respetar las separaciones mínimas a otras edificaciones existentes aunque ello impida ocupar toda la superficie edificable señalada en los Planos de Ordenación, pudiendo en estos casos recuperar la totalidad o parte de la edificabilidad permitida mediante salientes, u otros medios permitidos por estas Normas.

Se permiten salientes y entrantes conforme quedan definidos en las Normas correspondientes.

Se permite la construcción de una entreplanta en la planta baja o una parte de la misma, lo que contabilizará a efectos de edificabilidad.

SA.12. DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE

1. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar el desarrollo de una porción de suelo perteneciente a esta zona mediante un Estudio de Detalle acorde con lo establecido en la Ley del Suelo. La solicitud deberá ser suscrita por todos los propietarios de parcelas en las que se pretenda actuar de esta manera.

2. Las condiciones para que un solar o conjunto de solares puedan realizarse mediante Estudio de Detalle son las siguientes:

a) La superficie abarcada por el solar o conjunto de solares comprenderá una de las manzanas definidas en los Planos de Ordenación o una parte importante y unitaria de la misma, de manera que en

este último caso resulte una planta regular, sin discontinuidades y donde todos los solares sean adyacentes.

b) La edificabilidad resultante será, como máximo, la suma de la que resulte asignada en este Plan para cada una de las parcelas que comprenda.

c) Al finalizar la operación urbanística quedará asegurado, por parte de los promotores, el tratamiento de las medianerías y otros elementos constructivos de separación que quedaran vistos a causa de la nueva ordenación de volúmenes propuesta por el Estudio de Detalle. El tratamiento habrá de consistir en el revoco, placado y obras necesarias sobre dichos paramentos para darles un acabado equivalente al de fachadas exteriores.

d) Los volúmenes incluidos en el proyecto de Estudio de Detalle deberán cumplir las separaciones mínimas a las fachadas interiores del resto de los edificios existentes en la manzana en conformidad con las Normas Generales.

e) La urbanización completa, deberá quedar terminada al finalizar la obra, requisito indispensable para obtener la cédula de habitabilidad.

2.5.20.3. USOS PERMITIDOS EN LOS EDIFICIOS Y SUS CONDICIONES

SA.13. VIVIENDA

Es el uso predominante de la zona. Se permite en categoría 2ª. Será opcional en planta baja, en los núcleos urbanos de Ablaña, Figaredo, Turón y Ujo, así como también en el BO de La Villa, en Mieres.

SA.14. GARAJE-APARCAMIENTO

En categoría 1ª. En categoría 2ª en los espacios interiores edificables "E" (una planta y dos sótanos para garaje) y en los libres "L" (sólo en dos sótanos).

SA.15. INDUSTRIA

En categorías 1ª y 2ª.

SA.16. COMERCIO

En categoría 1ª, disponiendo en el mismo edificio los aparcamientos necesarios, en razón de una plaza por cada 50 m². dedicados al uso comercial. En categoría 2ª y 3ª.

SA.17. OFICINAS

En categorías 2ª y 3ª.

SA.18. HOTELERO

En categoría 1ª en edificio exclusivamente destinado a este uso. En categoría 2ª en cualquier situación excepto en los patios de manzana u otros espacios libres con tolerancia de edificación en planta baja.

SA.19. ENSEÑANZA

En categoría 1ª en edificios de uso exclusivamente destinado a este uso. En categoría 2ª en cualquier situación.

SA.20. SANITARIO

En categoría 1ª solamente en edificios exclusivamente destinados a este uso. En categoría 2ª en planta baja, excepto en los patios de manzana u otros espacios libres con con tolerancia de edificación en planta baja.

SA.21. ASISTENCIAL

En todas las categorías y todas las situaciones.

SA.22. SOCIO CULTURAL

En todas las categorías y todas las situaciones.

SA.23. RELIGIOSO

En categoría 1ª y 2ª en edificio exclusivo; en categoría 3ª en todas las situaciones.

SA.24. DEPORTIVO

En categoría 2ª.

2.5.20.4. CONDICIONES ESTETICAS

SA.26. CONSERVACION AMBIENTAL

1. Es criterio general buscar en las nuevas edificaciones una unidad con el conjunto de fachadas adyacentes. Así, se emplearán colores y texturas que no desentonen con el conjunto general del entorno.

2. Se propiciará desde el Ayuntamiento una calidad de diseño en las fachadas exteriores que evite tanto la monotonía como la ruptura con la edificación preexistente.

3. El proyecto deberá incluir alzados a escala mínima 1:100 con relación detallada de las soluciones adaptadas y los materiales a emplear. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos proyectos que pudieran resultar inadecuados en el ambiente, calle o zona, para el que se destinen.

2.5.21. ZONA DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION ACTUAL (OA)

2.5.21.1. CONDICIONES GENERALES

OA.1. DEFINICION

Comprende esta zona aquellas actuaciones de edificación que responden a una concepción morfológica unitaria, cuya urbanización y edificación se realizaron de forma programada según un Plan o proyecto específico independiente del sistema de ordenación del resto del suelo.

OA.2. APLICACION DEL PLAN GENERAL

1. Las determinaciones concretas señaladas por el Plan General en los Planos de Ordenación, cuando estuviesen en contradicción con las señaladas en los Planos Parciales de Ordenación correspondientes o con las condiciones existentes en la actualidad prevalecerán sobre éstas últimas.

2. Los usos, zonas, alineaciones, edificabilidad y volumen edificado etc. permanecerán tal y como estaban a la aprobación del Plan General o viniese señalado en el Plan Parcial si lo hubiera.

3. Para aumentar los volúmenes edificados será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior interesando toda la zona, barrio, grupo de casas o parte bien diferenciada y separada de dicha zona o barrio. Este Plan se podrá realizar en etapas pero el Proyecto deberá abarcar todo el área a remodelar y señalar plazos y fechas para las mismas.

4. Al realizar el Plan Especial en ningún caso podrá construir un número de viviendas mayor que el existente hasta un límite máximo de 100 viv/Ha., pudiendo el volumen edificable aumentar con respecto al existente pero sólo en la cantidad que corresponda al aumento de superficie por vivienda y a la correspondiente a equipamiento servicios de la misma.

2.5.22. ZONA DE EDIFICACION UNIFAMILIAR (EU)

2.5.22.1. CONDICIONES GENERALES

EU.1. DEFINICION

Comprende esta zona los suelos que el Plan General destina a la edificación residencial, en unidades independientes, para la residencia unifamiliar.

EU.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

La edificación responderá a la tipología de edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas con un máximo de dos viviendas.

EU.3. CLASIFICACION

En la zona de Edificación Unifamiliar se distinguen las siguientes clases:

EU	0,35
EU	0,45

que dan lugar a condiciones específicas.

EU.4. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

A. Condiciones mínimas de los accesos rodados hasta la parcela. En el caso de viales de propiedad privada, el o los propietarios que quieran edificar vienen obligados a costear íntegramente los gastos de construcción del acceso hasta donde exista carretera o camino que cumpla las características mínimas más abajo descritas.

Para ello podrán usar el derecho a la servidumbre de paso sin perjuicio de que puedan repartir los gastos habidos con los propietarios de parcelas a los que han abierto paso, estuvieran o no edificadas. Es recomendable que para ello se constituya una junta de propietarios que regule la equidad en el reparto de los costes de urbanización y racionalice los trabajos correspondientes a la misma.

Los viales cuando no existan aún, se abrirán por donde indican los planos de ordenación y si existe ya camino abierto se realizarán ensanchando el mismo.

Si se trata de carreteras locales o caminos que sirven de acceso a otros pueblos, será el Ayuntamiento el que se encargue de costear los gastos de ensanchamiento de la calzada y pavimentación pero no así los de saneamiento, abastecimiento de agua u otros, pasando dicho vial a propiedad municipal por cesión obligatoria.

El ancho mínimo de la Red de vías públicas será de 5 m. y se cumplirán todos los requisitos señalados para las mismas en la Ley de Seguridad Vial. Además deberá de tener un firme sólido con pavimentación, asfaltado o cementado. En el caso de que el saneamiento enchufe con la red general se deberá prever el correspondiente conducto subterráneo.

Además se deberán realizar las obras necesarias de consolidación de terrenos para evitar deslizamientos o corrimientos de terrenos que pudieran obstruir la calzada, así como el drenaje y construcciones necesarias para evacuar el agua de lluvia.

La pendiente máxima permitida será del 20%.

B. Condiciones mínimas del abastecimiento de agua y saneamiento.

El proyecto o el anteproyecto si así se acuerda por el Ayuntamiento, allí donde haya un grupo de varias viviendas, deberá incluir la infraestructura básica que sirve al edificio que se pretende construir, no sólo en la parcela de que se trate, sino también hasta donde se produzca el enganche con la red de la zona o con la red general, y que será costeada por el o los propietarios afectados.

Así para el abastecimiento de agua se buscará racionalizar la red de distribución a partir de las captaciones existentes o que se realicen. Se podrá, por otra parte, optar por soluciones individuales para la evacuación de aguas sucias siempre que se realicen con las correspondientes garantías para evitar perjuicios a las parcelas próximas, excepcionalmente, y cuando no sea posible materialmente el enganche a la Red General.

Se recomienda, sin embargo, la realización de una red de saneamiento que sirva a la zona y enganche con la red municipal. Para hacer más factible la realización de los trabajos, será necesaria la constitución de Juntas de Propietarios o Vecinos, de manera que se puedan repartir equitativamente los costes y beneficios entre todos los afectados y que entren a formar parte de las mismas tanto los que edifican en ese momento como los que ya tienen construida la vivienda.

EU.4. bis. APARCAMIENTOS

Se obliga a la construcción de un aparcamiento por cada parcela, utilizando para ello la superficie interior de la misma. Este aparcamiento podrá ser cubierto o no pero en cualquier caso no podrá invadir la calle o carretera marcada por sus correspondientes alineaciones.

2.5.22.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

EU.5. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE

La edificabilidad máxima de cada parcela será, según cada clase, la siguiente:

EU	0,35	0,35 m. ² /m. ²
EU	0,45	0,45 m. ² /m. ²

Dicho valor se aplicará a la superficie de la parte de la parcela incluida en la delimitación de la zona de edificación unifamiliar pudiendo incluir la parte comprendida hasta el eje central de la vía a que da frente hasta un límite de 3,50 metros (máximo de ancho de calle considerado igual a 7 metros).

La superficie máxima construible será de 350 m². en EU 0,35 y EU 0,45.

EU.6. DIMENSIONES MINIMAS DE LA PARCELA

La superficie mínima de la parcela edificable, será, para cada clase, la siguiente:

EU	0,35	250 m. ²
EU	0,45	200 m. ²

El frente mínimo de la parcela será de 12 m. y se podrá inscribir un círculo de diámetro igual al frente citado.

Se exceptúan de las condiciones anteriores las parcelas aisladas situadas en áreas aisladas que no puedan ser objeto de reparcelación.

EU.7. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será, como máximo, de 2 plantas, autorizándose el uso del espacio bajo cubierta.

EU.8. ALTURA DE PISOS

La altura de piso, no será, en ningún caso superior a 3,40 m. ni inferior a 2,60 m. La altura de la planta baja no será superior a 3,50 m. ni inferior a 2,90 m. Si dicha planta baja es vividera la altura libre no será inferior a 2,70 m. y el forjado a 70 cm. del terreno.

EU.8. bis. SOTANOS

Se autoriza la construcción de un solo sótano o semisótano bajo la edificación construida, cuyo uso será el previsto por estas Normas.

EU.9. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

1. Toda edificación se separará, como mínimo, 5 m. del borde de las carreteras o caminos.

2. Salvo los casos de viviendas adosadas, la edificación se separará, como mínimo, 3 m. de los lindes de la parcela.

3. Por mutuo acuerdo entre los propietarios podrán edificarse viviendas adosadas, con parcelas medianeras.

La separación a edificaciones existentes será la descrita a continuación, salvo que hubiere acuerdo para construir con medianerías: 6 m. para EU 0,35 y EU 0,45

EU.10. CONSTRUCCIONES AUXILIARES

1. Se permitirá la construcción de edificios para usos auxiliares a la vivienda, siempre que su superficie construida no sobrepase el 25% de la máxima permitida para la vivienda y siempre que no se destinen a usos residenciales.

2. La altura de las construcciones auxiliares no sobrepasará los 3,5 m.

EU.10. bis. OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACION (frente mínimo, bajo cubiertas, entreplantas, salientes y entrantes, miradores, porches).

El frente mínimo de la edificación será de 6 m.

No se permite la construcción de ningún tipo de ático. El volumen comprendido entre la cubierta y el techo de la segunda planta podrá ser destinado a usos de vivienda.

Se permiten salientes y entrantes conforme se establece en las Normas generales de volumen.

Para favorecer el empleo de galerías y miradores así como el de porches en planta baja se establece lo siguiente:

La construcción de galerías acristaladas en todo su frente así como la de miradores abiertos permanentemente permitirá contabilizar a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por dichos elementos como la mitad de la realmente construida con un máximo posible de deducción de 15 m.²

La construcción de porches o zaguanes completamente abiertos se podrá realizar sin contabilizar la superficie por ellos ocupada hasta un máximo de 20 m.²

No será posible modificar la organización, disposición y cierre de estos elementos sin la previa licencia municipal.

Cuando se realicen operaciones de tres o más viviendas deberá realizarse un Estudio de Detalle.

EU.10. ter. USO DE LA SUPERFICIE NO EDIFICADA

La parte no edificada de cada parcela podrá tener uso agrícola (huerta, etc.), o bien servir de jardín debidamente acondicionado y mantenido.

En cualquier caso está permitida la instalación de juegos para niños, piscinas pequeñas, canchas deportivas, para todo lo cual será necesario solicitar la correspondiente licencia.

2.5.22.3. USOS PERMITIDOS Y SUS CONDICIONES

EU.11. VIVIENDA

En categoría 1ª. Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento a cubierto o al aire libre.

EU.12. GARAJE-APARCAMIENTO

En categorías 1ª y 2ª.

EU.13. COMERCIO

En categoría 2ª.

EU.14. OFICINAS

En categoría 2ª.

EU.15. SANITARIO

En categoría 2ª.

EU.16. SOCIO CULTURAL

En categoría 2ª.

EU.17. DEPORTIVO

En categoría 2ª.

2.5.22.4. CONDICIONES ESTETICAS

EU.19. INTEGRACION AMBIENTAL

1. Se cuidará especialmente el aspecto estético de los edificios. Para ello la documentación para la solicitud de la licencia deberá contener alzados a escala 1:50 de todos los paramentos exteriores, con señalamiento de los materiales a utilizar, así como los detalles que fueren necesarios para definir el aspecto exterior de la edificación.

2. Se buscará una edificación que guarde relación con la tradicional casa unifamiliar, favoreciéndose el empleo de galerías cerradas, porches en planta baja, balconadas, miradores, etc.; las cubiertas serán inclinadas permitiéndose sólo el encuentro de faldones de cubierta a diferente altura cuando ésta sea mayor de 1,50 m., y evitándose los materiales inadecuados particularmente fibrocemento y similares en cubiertas vistas. No se permiten los cambios de pendiente en los faldones de cubierta. Se evitarán los revestimientos con materiales cerámicos de color contraste o composición inadecuada así como las plaquetas difuminadas y las carpinterías metálicas de colores, prefiriéndose la madera o materiales que la simulen visualmente, P.V.C. o aluminios lacados.

3. El Ayuntamiento está facultado para devolver los proyectos que no se ajusten a estas Normas, para su nuevo estudio.

2.5.23. ZONAS DE DESARROLLO POR UNIDAD DE EJECUCION

— UNIDADES DE EJECUCION

En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el Suelo Urbano se delimitarán unidades de ejecución dentro de cuyo ámbito se puedan cumplir los requisitos establecidos en el art. 144 del T.R.

— FICHAS DE CONDICIONES

Las fichas correspondientes a las unidades de ejecución se considerarán a todos los efectos Normativa específica de regulación del suelo urbano incluido en tales unidades, teniendo igual carácter las disposiciones contenidas en este dispositivo y prevalecerán sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas, que, no obstante, tendrán carácter complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la antedicha Normativa específica.

— PLANOS

Los planos de ordenación correspondientes a cada unidad de ejecución tienen carácter meramente indicativo, prevaleciendo las determinaciones cuantitativas contenidas en la ficha, salvo manifiesto error material de medición.

— ESTUDIO DE DETALLE

En todas las unidades de ejecución su ordenación urbanística se desarrollará mediante Estudio de Detalle, que se sujetará a las condiciones establecidas en la propia ficha.

— MODIFICACION DE LIMITES

El Estudio de Detalle podrá alterar los límites de la Unidad de Ejecución cumpliendo los siguientes requisitos:

- No podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Los aumentos de superficie edificable derivados de la aplicación del coeficiente de edificabilidad establecida en la ficha a la nueva superficie podrán materializarse en la unidad sin alterar las correspondientes a dotaciones y viario ni las condiciones reguladoras de la edificación.

— DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

Se entienden efectuadas con la aprobación del Plan General la delimitación de las Unidades de Ejecución salvo lo especificado, en el apartado anterior, en cuyo caso, habrá de seguirse el procedimiento en el art. 146 del T.R.

— SISTEMA DE ACTUACION

Será el señalado en la Ficha, correspondiente a la Unidad de Ejecución.

— SUBDIVISION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

En todo caso podría admitirse por el Ayuntamiento la subdivisión de las unidades de Ejecución delimitadas en el Plan para formar dos o más, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

- Mantener los primitivos límites de la unidad de ejecución como ámbito de planeamiento para el estudio de detalle.
- Cumplir lo especificado en el art. 145 del T.R.
- Garantizar la adecuada conexión viaria con el exterior de las unidades propuestas.

2.5.24. ZONA DE EDIFICACION EN BORDE DE CARRETERA (BC)

2.5.24.1. CONDICIONES GENERALES

BC.1. DEFINICION

Comprende esta zona las franjas de suelo en torno a las carreteras donde, a la formación del Plan, la edificación ocupa proporción mayor de los dos tercios.

BC.1. bis. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Las edificaciones serán colectivas o individuales, con dos fachadas en la forma que señalen las alineaciones interiores y exteriores pudiendo tener paredes con edificaciones colindantes o bien separadas de las mismas por las distancias establecidas.

BC.2. CLASIFICACION

La zona de borde de carretera puede ser de dos tipos:

- BC 2
- BC 3

BC.3. PARCELAS EDIFICABLES

Para que una parcela sea edificable deberá de poderse cumplir en ella las condiciones de edificación que se señalen en los apartados correspondientes de estas Normas (Art. 2.5.2.6. y las señaladas en el punto BC.7 de este mismo artículo más abajo descrito)

BC.3. bis. APARCAMIENTO

Se obliga a la construcción de un aparcamiento por cada vivienda construida, excepto cuando se justifique la imposibilidad de su ejecución.

Dichos aparcamientos deberán ser todos cubiertos, tanto la plaza propiamente dicha como los accesos a los mismos. Y para su ubicación se podrán utilizar las plantas bajas, semisótanos, sótanos y segundos sótanos de los edificios construidos en la parte señalada por las alineaciones para usos residenciales.

También se podrá utilizar la planta baja edificable en los patios de manzana en que ello esté permitido así como dos sótanos en los patios de manzana o espacios que tengan la calificación de libre privado.

Deberán respetarse todas las condiciones de los garajes, según su categoría, descritas en los artículos 2.5.6.1 a 10. Cuando se utilice la planta baja de los interiores de manzana tipo "E" para construir aparcamientos, éstos deberán quedar completamente cubiertos, tanto las plazas de aparcamiento como los accesos a los mismos.

2.5.24.2. CONDICIONES DE VOLUMEN**BC.4. ALINEACIONES**

Son las definidas en los Planos de Ordenación.

BC.5. RASANTES

Son las definidas por las vías existentes

BC.6. RETRANQUEOS

Siempre que lo permita la configuración del suelo, la disposición de la parcela, etc., la edificación podrá retranquearse siguiendo para ello las correspondientes Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda (Decreto 62/94).

BC.7. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima de esta zona se establece en función de la longitud de la intersección de la parcela con la alineación de la carretera paralela a su eje, es decir, en función de los metros de longitud de frente de fachada a vía pública. Según se señala en el cuadro siguiente para cada clase:

- BC-2: 20 m.² por cada m. de longitud de intersección.
- BC-3: 30 m.² por cada m. de longitud de intersección.

Las parcelas que no tengan intersección con la banda de la carretera y por tanto sin acceso directo a la misma, no serán edificables.

Tampoco lo serán aquéllas en que el frente de parcela sea inferior a 5 metros.

BC.7. bis. DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELA

Las dimensiones mínimas de parcela son 6 metros de frente y la superficie mínima de 80 m.²

BC.8. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación, se mide en esta zona en número de plantas, siendo la máxima autorizable, para cada clase:

- BC-2: 2 plantas
- BC-3: 3 plantas

BC.8. bis. SOTANOS

Se autoriza la construcción de dos sótanos como máximo o un semisótano y un sótano en la parte de la parcela comprendida entre las alineaciones que delimitan el uso residencial en altura. Su uso será el permitido por estas Normas (Arts. 2.5.3.29. Y 2.5.3.30).

Se autoriza también la construcción de dos sótanos o semisótano en la totalidad de los espacios interiores edificables en una sola planta no residencial y la construcción de dos sótanos (nunca semisótano) en la totalidad de los espacios interiores libres privados. En estos casos el uso sólo podrá ser el de garajes- aparcamientos y dichos sótanos podrán estar comunicados con los construidos bajo la edificación.

BC.9. SEPARACIONES DE LA EDIFICACION

La edificación mantendrá las siguientes distancias:

- a) Al eje de la carretera
Carretera Nacional: 8 m.
Carreteras locales y antigua nacional por el Padrún: 6 m.

b) Por acuerdo de los propietarios afectados podrán constituirse medianerías, incluso con edificios preexistentes, si su muro de contacto fuese ciego.

c) Salvo constituir medianerías, se separarán una distancia igual o mayor que las dos terceras partes de la semisuma de las alturas respectivas y, en ningún caso menos de 3 m.

d) Salvo acuerdo previo para constituir medianería, se separarán del lindero de parcela 2 m.

e) Todos los caminos transversales y pasos existentes deberán respetarse y crearán servidumbres de paso obligando a dejar una separación mínima entre las edificaciones de 3 m. de ancho.

BC.10. PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACION

La profundidad de la edificación es obligado de 10 m.

BC.11. OTRAS CONDICIONES DE EDIFICACION (prolongaciones de la edificación, chaflanes, patios de parcela, bajo cubiertas, entreplantas, salientes y entrantes, porches).

Se permiten prolongaciones de la edificación en los términos expresados en el artículo 2.5.3.7.

El empleo de chaflanes es obligatorio en solares de esquina.

Se permiten los patios de parcela regulados según las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda (Decreto 62/94).

Se autoriza el bajocubierta.

También se autorizan los salientes y entrantes descritos en el artículo 2.5.3.8.

2.5.24.3. USOS PERMITIDOS EN LOS EDIFICIOS Y SUS CONDICIONES**BC.13. VIVIENDA**

En categoría 2ª.

BC.14. GARAJE-APARCAMIENTO

En todas las categorías.

BC.15. INDUSTRIA

En categorías 1ª y 2ª.

BC.16. COMERCIO

En todas sus categorías.

BC.17. OFICINAS

En todas sus categorías.

BC.18. HOTELERO

En todas sus categorías.

BC.19. SANITARIO

En categoría 2ª.

BC.20. SOCIO CULTURAL

En categoría 2ª.

BC.21. DEPORTIVO

En categoría 2ª.

2.5.24.4. CONDICIONES ESTETICAS

CONSERVACION AMBIENTAL

1. Es criterio general buscar en las nuevas edificaciones una unidad con el conjunto, de fachadas adyacentes. Así, se emplearán colores y texturas que no desentonen con el conjunto general del entorno, evitando los revestimientos cerámicos.

2. Se propiciará desde el Ayuntamiento una calidad de diseño en las fachadas exteriores que evite tanto la monotonía como la ruptura con la edificación preexistente.

3. El proyecto deberá incluir alzados a escala mínima 1:100 con relación detallada de las soluciones adaptadas y los materiales a emplear. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos proyectos que pudieran resultar inadecuados en el ambiente, calle o zona, para el que se destinen.

2.5.25. ZONA INDUSTRIAL (ZI)

2.5.25.1. CONDICIONES GENERALES

ZI.1. DEFINICION

Comprende esta zona los suelos urbanos destinados específicamente a albergar las actividades industriales, en áreas ordenadas y urbanizadas expresamente para tal fin, divididas en parcelas y ocupadas por empresas y actividades diferentes. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

ZI.1. bis. VIARIO

Se establecen viales interiores cuyo ancho no será inferior a 7 m. de calzada más 3 m. de aceras (una de 1,5 m. de ancho mínimo a cada lado).

ZI.1. ter. APARCAMIENTOS

Se obliga a disponer de un mínimo de 4 aparcamientos por cada 1.000 m.² de parcela al interior de la misma en lugar cubierto o no. Esta obligación sólo será aplicable a parcelas de superficie mayor a los 1.000 m.²

ZI.2. APLICACION DEL PLAN GENERAL

1. La normativa de aplicación será la de la ordenación del polígono contenida en sus documentos, y en su defecto la que señalan estas Normas.

2. Las determinaciones señaladas por el Plan General, cuando estuviesen en contradicción con las condiciones de la ordenación, prevalecerán sobre éstas.

ZI.2. bis. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 0,7 m.²/m.², pudiendo dedicarse como máximo un 30% de la misma para edificios de oficinas y servicios, destinando al menos un 10% de la superficie de la parcela para aparcamientos.

ZI.3. CONDICIONES DE EDIFICACION

1. La dimensión mínima de la parcela será de 200 m.²

2. La altura máxima del bloque representativo que constituya el frente de fachada será de 3 plantas. La edificación no sobrepasará los 10 m. salvo con elementos perteneciente al proceso de fabricación.

3. Se permite la construcción de un sótano, o un semisótano bajo la superficie de la parcela.

4. Las edificaciones en las parcelas mayores de 3.000 m.² deberán separarse las siguientes dimensiones:

- a) a edificaciones residenciales existentes: 30 m.
- b) a las carreteras del sistema general: 10 m.
- c) a las vías interiores: 5 m.
- d) a los linderos laterales: 3 m.
- e) al fondo de la parcela: 5 m.

5. Las edificaciones en parcelas de menos de 3.000 m.² deberán cumplir solamente las condiciones a) y b).

6. Ninguna industria tendrá acceso directo desde vías pertenecientes al sistema general.

ZI.4. CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguientes usos en las condiciones que se señalan:

- 1. Vivienda: solamente para uso de los encargados de la vigilancia y conservación.
- 2. Industria: en categoría 2ª y 3ª y 4ª.
- 3. Comercio: en categoría 1ª, solamente para edificio común a las industrias del polígono. En categoría 2ª, sólo para exposición y venta al servicio de la industria en la que se localiza.
- 4. Oficinas: en categoría 1ª solamente si es para centralizar las oficinas de las industrias instaladas. En categoría 2ª sólo para las oficinas de las industrias en que se localizan.
- 5. Enseñanza: en categoría 2ª si están anexos a los establecimientos industriales para la formación de sus trabajadores.
- 6. Sanitario: en categoría 2ª.
- 7. Asistencial: En categoría 2ª, solamente para guardería.
- 8. Socio cultural: en categoría 1ª y 2ª en forma de comedor para los trabajadores.
- 9. Deportivo: En categoría 2ª.
- 10. Recreativo: En todas sus categorías.
- 11. Mercado de ganados

ZI.5. CONDICIONES ESTETICAS

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

c) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas correspondientes quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

d) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

e) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

f) Los linderos de las parcelas se cerrarán con una valla de 2 m. de altura a partir de la rasante del terreno.

NORMAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS

1. CONDICIONES GENERALES

1.1. Definición

El Plan General establece una relación de edificios y edificaciones a conservar por razones de su valor histórico, artístico o medio ambiental. Estos edificios y edificaciones están sujetos a unas Normas de protección integral o de la fachada, y/o otros elementos aplicables según el nivel de protección que se ha estimado necesario para cada tipo.

1.2. Objetivos de la protección de edificios

La Protección Integral de edificios y edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlos, tratando de evitar su demolición y aceptando la realización de determinadas obras en función de sus características y cualidades, de acuerdo con lo regulado en estas Normas en base a criterios de equidad en el trato a los particulares y a la preservación del bien colectivo.

1.3. Protección de la parcela

En cada edificio del nivel integral la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas.

1.4. Protección de usos

Se mantendrán los usos actuales en los edificios y edificaciones protegidas, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión a la parte estructural.

Se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos de carácter público de acuerdo con la definición que a éstos da el presente Plan, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que le hubiere sido otorgado.

1.5. Condiciones estéticas

Tratándose de restauración y en su caso de consolidación, toda obra habrá de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Las obras parciales en edificios deberán someterse a los mismos criterios estéticos del conjunto del inmueble.

En casos de obras de re-estructuración la fachada deberá mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

Para su evaluación de la adecuada integración estética y ambiental de los inmuebles, todas las licencias afectadas por estos condicionantes deberán ser preceptivamente informadas por el servicio municipal competente.

1.6. Tratamiento de las plantas bajas en los niveles de protección integral y estructural

En las edificaciones del nivel integral se prohíbe toda obra que afecte a la estructura en planta baja y que no vaya dirigida a su conservación o restauración.

No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos o marquesinas.

El plano del escaparate y de las plantas de acceso se retranqueará 0,25 m. de la alineación de la fachada correspondiente.

Cuando se hubieran producido alteraciones sustanciales de estos elementos podrá exigirse la restauración para devolverlo a su estado original.

En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrían insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de 0,60 m. de altura ni sobrepasar 1,00 m².

La superficie envolvente, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

2. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

2.1. Conservación

Conjunto de obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio no pudiendo incluir la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de sus elementos de diseño.

2.2. Restauración

Son aquellas obras que constituyen el grado máximo de conservación, en el que se intenta mediante una reparación de los elementos estructurales o no, del edificio reproducir las condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Habrán de conservarse incluso la decoración y mobiliario, si los hubiera, procedentes de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

2.3. Consolidación

Son aquellas obras de mantenimiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior, (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño y respetando en todo caso los elementos de composición exterior.

Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones a todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas Obras de mantenimiento como reparación de solados, revoco, pintura.

2.4. Rehabilitación

Es aquél tipo de obra consistente en la adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo en todo caso las características estructurales y la apariencia exterior.

Este tipo de obra podrá suponer:

La adecuación de usos bajo cubierta actuales o que completen éstas: modificación de huecos o patios interiores que no sean fachada:

apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante o que afectando a forjados no afecten al resto de la estructura portante del edificio; la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por la Normativa Urbanística.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas, y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

2.5. Re-estructuración

Son aquellas obras consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. Si hubiera aumento de plantas o volumen, su solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistentes, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio preexistente diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

El caso extremo de obra de re-estructuración, sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates que deberán restaurarse adecuadamente aún cuando hubiera aumento del número de plantas en fachada, conforme a lo indicado anteriormente.

2.6. Obra nueva

Se entiende por tales las autorizadas por las ordenanzas sobre solares existentes.

3. OBRAS PARCIALES

3.1. Obras parciales

Se entiende por tal obra menor, o de tramitación abreviada de acuerdo a la definición que de ellas hacen las ordenanzas municipales y aquellas otras que sin afectar a los elementos estructurales, o al aspecto exterior se limitan a actuar sobre un porcentaje que no exceda del 25% de la superficie total construida del edificio.

3.2. Arreglos en planta baja

Se considerarán como obras parciales, y por consiguiente tendrán el trámite que a éstas se les asigna en el presente Plan, las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja. Las

que no cumplan estas condiciones tendrán el trámite que les corresponda en función del nivel de protección otorgado al edificio en que se encuentren.

3.3. Limitaciones

1. Se prohíbe realizar cualquier tipo de obra sin la autorización previa de la Consejería de Educación, Cultura, Deportes y Juventud, en los edificios ó espacios incluidos en el Catálogo, así como en aquellos lugares en los que existan o se presuponga la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos.

2. Todas las obras que afecten a hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad, así como a molinos hidráulicos, requerirán informe favorable previo de la Consejería de Educación, Cultura, Deportes y Juventud. Las obras admisibles serán de conservación y restauración. 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, Deportes y Juventud.

4. PROTECCION INTEGRAL

4.1. Catálogo de edificios y edificaciones de protección integral

Los edificios y edificaciones que quedan sujetos a la normativa de protección integral son los siguientes:

Bienes de interés cultural

- IGLESIA DE STA. EULALIA. Ujo. Declarado: 27-6-23 Propiedad eclesiástica.
- PALACIO DEL VALLETU. Valdecuna. Incoado: 15-1-85 Propiedad privada.
- PALACIO DEL VIZCONDE DE HEREDIA. Villarejo. Incoado: 15-1-85 Propiedad privada.
- PALACIO DE CAMPOSAGRADO. Mieres. Incoado: 15-1-85 Propiedad del Ministerio de Educación y Ciencia.
- PALACIO DE ABAJO. Cenera. Incoado: 15-1-85 Propiedad privada.
- PALACIO DE ARRIBA. Cenera. Incoado: 15-1-85 Propiedad privada.
- SANTUARIO DE SAN COSME Y SAN DAMIAN. Insierto. Incoado: 15-1-85 Propiedad eclesiástica.
- CASA DURO. Mieres. Incoado: 15-1-85 Propiedad municipal.

Edificaciones que de acuerdo con el art. 93, de la vigente Ley del Suelo, se registrarán por su legislación específica.

Castros

- Lladeo
- Sarabia
- Peña
- Tayá
- La Esculca
- Santa Ana y Pumardongo (La Pereda)

Casonas y palacios

- Casa Mata (Mieres)
- Palacio de Figaredo Siglo XVII
- Mesón de La Pasera
- Casa Miranda (en Gallegos)
- Rectoral Vieja (en Figaredo)
- Casa del Abuelo Víctor (en Ribono)
- Casa de "La Piperona" (en Aguilar)
- "La Casona" (en Poliar)
- "La Casona" (en Cortina)
- "La Casona" (en Abaña)
- Casa de Viade (en Valdecuna)
- El Palacio de Ladreda (en Baiña)

4.2. Obras permitidas

En edificios con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente, obras de restauración, tanto si afectan a la totalidad del edificio como si se trata de obras parciales.

Asimismo se autorizarán con carácter no preferente las siguientes obras:

- Obras de conservación
- Obras de consolidación con mantenimiento del uso actual
- Obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a uso de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

4.3. Usos

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.
- Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
- Actividades privadas no-residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
- Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a uso públicos dotacionales.
- Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no-dotacionales en usos dotacionales.

4.4. Documentación para solicitud de licencia

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecta al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos: Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismo o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.

— Historia de evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos sucesivos, caso de haberse dado estos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.

— Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para ampliación de detalles.

— Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, cuando menos en fotografías 18 x 24, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

— Detalle pormenorizado de los usos actuales.

— Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

4.5. Documentación complementaria

En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente, conforme a lo indicado en el Artículo 5.2. de este Título, será necesario aportar la siguiente documentación:

— Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.

— Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

— Todas aquellas obras que guarden relación con la obra a efectuar.

El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra, aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

5. PROTECCION ESTRUCTURAL

5.1. Catálogo de edificios de protección de fachada y/o otros elementos

Los edificios que quedan sujetos a la normativa de protección de fachada u otros elementos son los siguientes:

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
Baiña	Baiña	Casa Rectoral con torre adosada
Baiña	Baiña	Iglesia de San Bartolomé
Baiña	Baiña/Las Cuestas	"Palomar" de Baiña
Figaredo	Cortina	Ermita
Figaredo	Figaredo	
Chalet de los Figaredo	Figaredo	Palacio del Conde de Revillagigedo y San Esteban del Mar
Loredo	Loredo	Iglesia de San Pedro
Mieres	Arriondo	Casona de Arriondo
Loredo	Loredo	Fuente
Mieres	Mieres	Grupo Escolar Aniceto Sela "Liceo"
Mieres	Av. Manuel Llana, s/n	Casa de tres pisos y ático
Mieres	Av. Manuel Llana, 2	Casa de cuatro pisos
Mieres	Av. Manuel Llana, 4	Escuela de capataces de Minas
Mieres	Av. Manuel Llana, 8	Casas de tres pisos y áticos
Mieres	Av. Manuel Llana, 36	Mercado Municipal
Mieres	Mieres	Edificio a dos calles, tres pisos y áticos
Mieres	c/Palacio Valdés, nº 11 esq. Numa Guilhou, 12	Chalet modernista con fachada a dos calles y galería lateral
Mieres	c/ Jerónimo Ibrán, nº 31, esquina Carreño Miranda	Iglesia Parroquial de San Juan Bautista
Mieres	Mieres	Ayuntamiento
Mieres	Plaza del Ayuntamiento	Virgen Covadonga y Fuente
Mieres	Plaza del Ayuntamiento	Antiguo Mercado del Ganado
Mieres	Barrio Requejo	
Santa Cruz	Bustiello	Iglesia Parroquial
Santa Cruz	Bustiello	Sanatorio
Santa Cruz	Sovilla	Pabellón de Hunosa
Santa Rosa	(La) Plantá Casona	Fuente de Santullano
Santullano	Santullano	Puente de Santullano
Santullano	Santullano	Capilla
Santullano	Villarejo	
Turón	Turón	Molino de la Rabaldama, El de la "Lloca"
Turón	Villandio	Capilla de San Blas

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
Turón	Villandio	Molino de agua "El Molinucu"
Turón	Villandio	Puente de Puente Villandio
Ujo	Cortina	Antiguo Colegio de San Juan Bautista de la Salle
Ujo	Cortina	Colegio de las Dominicas
Ujo	(La) Estación Carretera General desde el cruce	Oficinas de HUNOSA
Ujo	(La) Estación Estación Renfe	Casa de Ingenieros nº 11
Ujo	(La) Estación Vía tren y plaza Iglesia	Edif. Economato Despacho 3

MATERIAL RODANTE DE FERROCARRIL Y MINAS UTILIZADO PARA USOS VARIOS

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
Loredo	La Pereda	VAGON FERROVIARIO CERRADO (L.P.-L.F.), (único resto existente del material móvil del F.C. de La Pereda a La Foz; se conserva sin rodajes).
Mieres	Casa de Cultura	LOCOMOTORA DE VAPOR (F.M. 102)
Mieres	Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos de Minas	LOCOMOTORA DE VAPOR (SHE 5), (única taria de Ingenieros locomotora de distribución indirecta Técnicos de Minas con balancín y de este ancho más antigua que se conserva en España).
Turón	Plaza de la Madera	LOCOMOTORA DE VAPOR "TURON-3"
Turón	Plaza de la Madera	VAGON TOLVA para carbón (HT-21)
Urbiés (finca particular)	Vega de Arriba	LOCOMOTORA DE VAPOR (HT (a))

FERROCARRIL VASCO-ASTURIANO

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
Figaredo	Figaredo	Estación de Figaredo: ALMACEN Y VIVIENDAS
Figaredo	Figaredo	Estación de Figaredo: DEPOSITO DE AGUA
Figaredo	Figaredo	Estación de Figaredo: URINARIOS Y LAMPISTERIA
Figaredo	Figaredo	Estación de Figaredo: SEÑAL LUMINOSA V.A. de 2 focos y 2 aspectos
Figaredo	Figaredo	Estación de Figaredo: VAGON ferroviario de bordes bajos (Z-138)
Figaredo	Figaredo	Estación de Figaredo: VAGON ferroviario cerrado (J-5092)
Loredo	Ablaña	ESTACION DE ABLAÑA (ficha de conjunto)
Loredo	Ablaña	ESTACION DE ABLAÑA
Loredo	Ablaña	Estación de Ablaña: CANTINA
Loredo	Ablaña	Estación de Ablaña: DEPOSITO Y URINARIOS
Loredo	Ablaña	Estación de Ablaña: SEÑAL LUMINOSA
Loredo	La Pereda	APEADERO DE LA PEREDA
Mieres	Mieres	ESTACION DE MIERES (ficha de conjunto)
Mieres	Mieres	ESTACION DE MIERES

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
Mieres	Mieres	Estación de Mieres: ALMACEN
Mieres	Mieres	Estación de Mieres: URINARIOS
Mieres	Mieres	SEÑAL LUMINOSA F.M. de dos focos y dos aspectos
Ujo	Ujo	ESTACION DE UJO-TARUELO
Ujo	Ujo	Estación de Ujo-Taruelo: PALAN-CAS PARA EL CAMBIO DE AGU-JAS
Ujo	Ujo	Estación de Ujo-Taruelo: SEÑAL LUMINOSA
Loredo	Ablaña	ESTACION DE ABLAÑA (ficha de conjunto)
Loredo	Ablaña	ESTACION DE ABLAÑA
Loredo	Ablaña	Estación de Abaña: ALMACEN
Loredo	Ablaña	Estación de Abaña: URINARIOS
Loredo	Ablaña	Estación de Abaña: BASCULA "TORNER" para pesaje de vago-nes
Santullano	Santullano	ESTACION DE SANTULLANO (Ficha de conjunto)
Santullano	Santullano	ESTACION DE SANTULLANO
Santullano	Santullano	Estación de Santullano: ALMA-CEN
Seana	Estación (Barrio)	ANTIGUA ESTACION DE MIE-RES
Seana	Estación (Barrio)	Estación de Mieres: BASCULA "TORNER" para peaje de vagon-es
Seana	Sueros	APARTADERO DE SUEROS: VAGON ferroviario de bordes medios cerrado/NORTE nº 7 (F.M.-X)
Ujo	Reicastro	APARTADERO DE REICASTRO
Ujo	Reicastro	Apartadero de Reicastro: DEPO-SITO DE AGUA
Ujo	Reicastro	Apartadero de Reicastro: VAGON ferroviario de bordes altos tolva (H.T.-Xn)
Ujo	Reicastro	Apartadero de Reicastro: VAGO-NETA MESILLA (H.T.)
Ujo	Ujo	ESTACION DE UJO (ficha de conjunto)
Ujo	Ujo	ESTACION DE UJO
Ujo	Ujo	Estación de Ujo: DETALLE DE LA MARQUESINA
Ujo	Ujo	Estación de Ujo: TALLERES
Ujo	Ujo	Estación de Ujo: BASCULA "TORNER" para pesaje de vago-nes.
Ujo	Ujo	Estación de Ujo: COCHE FERROVIARIO (S.A. 706)

YACIMIENTOS

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
URBIES		TUMULO DE LA COLLADIELLA
URBIES		CASTRO LA LLAMA DEL REBO-YU (COLLADO)
TURON		CASTRO DEL CASTIL DE MURIES (ARTOSU)
TURON		CASTRO CUITU CASTIELLO (VILLANDIO)
TURON		IGLESIA DE SAN JUSTO
TURON		CASTRO PICU ESCUCHA (AR-NIELLO)
TURON		CASTRO EL CASTRILLON DE ROZADIELLA
TURON		CASTRO DEL SELLON (CASI-LLINA)
FIGAREDO		CASTRO DE SARABIA

Parroquia	Lugar	Elemento / Conjunto
URBIES		CAMINO REAL DE URBIES
SANTA CRUZ		GRABADOS DE LA PEÑONA (GRAMEDO)
UJO		IGLESIA DE UJO
UJO		ESTELA DE UJO. G. SULPICIO URSULO
UJO		ESTELA DE UJO. ARA DE L. CORONA SEVERO
UJO		ESTELA DE UJO. ARA DE NIM-MEDO
GALLEGOS		NECROPOLIS TUMULAR DE LAS LLANAS
GALLEGOS		CAMINO REAL DE VILLAESTRE-MERI
GALLEGOS		CASTRO DE SANTANA
GALLEGOS		TUMULOS EN PEÑA RAIGA
GALLEGOS		TUMULOS DE MONTE LA BLA-ÑA
GALLEGOS		PETROGLIFO DE GENERA
GALLEGOS		PRADO REDONDO (CENERA)
VALDECUNA		CASTRO DE LA COLLA (FRES-NEDO)
SEANA		CASTRO DE PEÑA TAYA (VES-CON)
SANTULLANO		CASTRO EL COLLADO (BRAÑA-NOCEDO)
MIERES		TUMULOS ALTO DEL SERON (POLIO)
MIERES		CASTRO DE LLADREO
SANTA ROSA		CAMINO DE SANTA ROSA A INVERNAL
SANTA ROSA		CASTRO DE LAS SEGADAS (CANTIQUIN)
SANTA ROSA		TUMULO MONTE DEL CUERVO
MIERES		CAMINO EMPEDRADO DE REQUINTIN
SEANA		HACHA DE BRONCE DE PUEN-TE LA LUISA
LOREDO		TUMULOS PICO LLOSORIO
REBOLLADA		TUMULOS DE PICO GUA
REBOLLADA.		PETROGLIFOS DEL PICO GUA
LAS PEÑUCAS		MATERIAL LITICO DE CUETO
BAINA		CASTRO DE PUMARDONGO
BAINA		TUMULO DE NAVALIN
BAINA		CAMINO EMPEDRADO DE BAI-ÑA A PICO LLAGOS
LA PEÑA		CASTRO DE SAN TIRSO

5.2. Obras permitidas

Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Igual criterio se aplicará cuando las obras anteriormente reseñadas afecten parcialmente al edificio siempre que no reduzcan el número de viviendas ni la superficie total ocupada por ésta.

Se autorizan con carácter no preferente las obras de re-estructuración. Igual criterio se aplicará cuando afecte parcialmente al edificio.

En ningún caso se permitirán obras de re-estructuración en la fachada o fachadas principales.

5.3. Edificabilidad

En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación el volumen será el edificado más un 10% adicional cuando esto se pueda realizar sin afectar las fachadas exteriores o interiores vistas del edificio.

En el caso de obras de re-estructuración, la edificabilidad será la que le corresponda en función de las ordenanzas que sean de aplicación sobre la parcela. Para la utilización de dicha edificabilidad será posible solicitar al Ayuntamiento autorización para realizarse retranqueos que

no afectan a la fachada exterior, prolongaciones de la edificación en alineaciones interiores mayores profundidades edificables cuando esto sea posible, de manera que se pueda agotar la edificabilidad señalada.

5.4. Alineaciones

En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada del edificio existente. En caso de re-estructuración se deberá mantener en todo caso las alineaciones de la fachada principal.

5.5. Usos

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección de fachada u otros elementos supone la posibilidad del cambio de uso.

ANEXO I

NORMAS DE DISEÑO UNIFICADAS PARA EDIFICIOS DE VIVIENDAS (Decreto 62/94. BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias nº 208 7-Setiembre-94)

CAPITULO I. EL EDIFICIO

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna ha de ser un propósito inmediato del Proyecto Arquitectónico, que ineludiblemente se traducirá en la expresión visual del edificio. Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas, las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las cornisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidas en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

1.3. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS EXTERIORES

1.3.1. PARCELA

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente -dentro de un proyecto integrado- las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que, sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

1.3.2. ACCESOS PEATONALES

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela tendrán como mínimo la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

1.3.3. ACCESOS RODADOS

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

1.4. CONFIGURACION

1.4.1. PATIOS

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y ventilación a los edificios.

Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que conforman su perímetro en cada caso.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una transparencia nominal del 90% y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

A) PATIOS DE MANZANA

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de esta alineaciones, que se conforman como fachadas interiores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia de la Normativa Municipal.

B) PATIOS DE PARCELA

Son aquellos que voluntariamente se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio.

a) PATIOS INTERIORES O DE LUCES:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio.

b) PATIOS EXTERIORES O ABIERTOS:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos adyacentes a alineación exterior. Los paramentos que lo forman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo menor de 1,50 m.

c) PATIOS INGLESSES:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

2. RETRANQUEOS:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada en toda su altura, motivadas por la composición arquitectónica, o para mejorar condiciones de iluminación de las piezas habitables.

3. RETIROS:

Son retranqueos de fachadas que afectan a la planta donde se ubican.

4. PARAMETROS:

N = Nº de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta mas baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas.

A estos efectos, computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura media sobre el último forjado sea mayor a 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su paramento opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: Distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior, en patios abiertos.

F = Fondo: Distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano mas alejado de ésta. (Patios abiertos y retranqueos).

5. DIMENSIONADO DE PATIOS:

En función del N° de plantas y de las áreas a las que sirvan, los cerramientos de patios —en toda su altura—, se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

N.º de plantas	Luces rectas	
	Con servicio a cocinas baños	Con servicio a dormitorios (o estancias en patios abiertos)
3 plantas	3 m.	3 m.
4 plantas	3 m.	4 m.
5 plantas	3 m.	5 m.
6 plantas	3 m.	6 m.
Más de 6 plantas	3 m.	6 m.

En todo caso, la dimensión mínima D, será = 3 m. Particularizando, se cumplirán además los siguientes parámetros:

Patios exteriores o abiertos:
 Abertura o frente: A = 3 m.
 Fondo: F menor o igual a A

Patios ingleses:
 Abertura o frente: A = 3 m.
 Fondo: F menor o igual a A

6. DIMENSIONADO DE RETRANQUEOS Y RETIROS:

Retranqueos:
 Fondo: F menor o igual a 1,5 m.
 Abertura: A = F
 A mayor o igual a 2 m. Con ventanas laterales.

Retiros:
 Fondo: F menor o igual 1,5 m.

Desde las alineaciones de cerramientos o fachadas hasta el elemento de cierre que contenga huecos.

1.4.2 VOLADIZOS

Las superficies cerradas y abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela bajo la forma de cuerpo volado, podrá transferirse, dentro del mismo edificio, según las siguientes posibilidades:

a) En la misma fachada de asignación original, de forma acumulativa o fraccionada, manteniendo el vuelo máximo, distancias de colindancia y derechos de revuelta definidos en el planeamiento.

b) Transferido a la fachada posterior, cuando exista patio de manzana, manteniendo el vuelo máximo y distancias de colindancia que prevea el planeamiento, para un ancho de calle equivalente a las luces rectas del patio.

c) Como elemento de coronación, sobre la cornisa. (Atico, buhardilla, mansarda, torre,...). Para que sea aceptable su transferencia, estos volúmenes sobre cornisa, deberán tener un carácter arquitectónico significativo, pudiendo cubrirse con libertad de pendientes y materiales. En cualquier caso se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

— Su desarrollo no superará la mitad de la fachada correspondiente.

— Su altura sobre la cornisa no superará mas de dos niveles habitables cerrados, sin que sea exigible, para éstos, la llegada a su nivel de los aparatos elevadores.

— Sus paramentos tendrán un tratamiento arquitectónico, en todo su perímetro, acorde en calidad con el resto de la fachada.

— Si existieran medianeras colindantes consolidadas, el volumen transferido deberá emplearse en su ocultación. En caso contrario, guardarán una distancia mínima a los edificios colindantes, mayor o igual a la altura máxima del elemento de coronación creado.

1.4.3. PROTECCIONES

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y residentes a empujes horizontales y verticales de al menos 100 Kg./ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída, en m.	Altura mínima de protección	Diámetro Max. de huecos, en m.
H menor o igual a 1,40	0,60	0,24
1,4 menor o igual a H menor o igual a 2,80	0,85	0,16
H mayor o igual a 2,80	0,95	0,12

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m. se dispondrá en todo caso, un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables, (zonas verdes, etc.) y siempre que éstos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamielos, a 0,95 m. de altura.

1.5. AREAS COMUNITARIAS

1.5.1. PORTAL

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas y locales.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

DIMENSIONADO:

Embocadura:

- Ancho mínimo de embocadura 1,60 m.
- Ancho o luz libre mínima en el acceso 1,10 m.
- Altura mínima de embocadura 2,25 m.

Ámbito interior del portal:

- Ancho mínimo (En nivel uniforme) 2,00 m.
- Longitud mínima (En nivel uniforme) 2,00 m.
- Altura mínima 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales 2,20 m.

Áreas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

- Diámetro mínimo inscrito 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso 2,30 m.

Áreas y Usos		SU	D	O	H	Hc	Hb
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,6	2,2	2,50	2,20	2,00
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	"	"
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"	"
AREAS DORMITORIO	PRINCIPAL	10,00	1,6	2,5	"	"	"
	DOBLE	9,00	1,6	"	"	"	"
	INDIVIDUAL	6,00	1,6	1,6	"	"	"
	COMPARTIDAS	5,00	1,6	1,6	"	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80	1,90
	INODORO+APTO.	1,40	-	0,7	"	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"	"
	ASEO= 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"	"
	BAÑO=4 APTOS.	3,00	-	0,7	"	"	"
	COMPARTIDAS AREA HASTA 2 AP.	1,60	-	0,7	"	2,20	"
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	-	1,1	2,30	2,20	1,90
	DISTRIBUIDORES	-	-	1,0	"	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"	"
TENEDERO	INDIVIDUAL	3,00	-	0,8	"	1,80	"
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"	"
VIVIENDA UNIPERSONAL		28,00	2,5	3,0	2,50	2,20	2,00

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL, V.P.O.

Las superficies máximas y mínimas serán las siguientes:

Tipología	Núm. aseos	SU. Máx.
VIVIENDA UNIPERSONAL	1	40,00
1 a 2 DORMITORIOS	1	70,00
3 DORMITORIOS	1	90,00
4 DORMITORIOS O MAS	2	90,00

CAPITULO III. AREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTEROS

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, dentro del propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos sean obligatoriamente a través o desde espacios comunes.

3.2. GARAJES COLECTIVOS.

AMBITO.—Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, integrados en edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, instalaciones, ventilaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

3.2.1. AREA DE ACCESO

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el establecimiento momentáneo. Cuando la vía de penetración sea de doble sentido, permitirá el cruce de vehículos. En ambos casos no se interferirá con la circulación de la vía pública.

Los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada, en aquellos casos en que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia.

Dimensiones

Ancho mínimo:

- Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. mayor o igual a 3 m.
- Desde vías de ancho menor a 15 m. mayor o igual a 4 m.
- Para doble circulación o acceso único mayor o igual a 5 m.
- Para capacidad superior a 100 vehículos mayor o igual a 5 m.

Fondo mínimo:

- Sin incluir superficies de dominio público mayor o igual a 4,50 m.

Altura mínima:

- General del ámbito mayor o igual a 2,30 m.

Altura crítica:

- En elementos aislados, sin pasar del 15% SU. mayor o igual a 2,20 m.

Pendiente:

- Máxima pendiente admisible: 5%

Elementos de cierre:

- Ancho mínimo: el 80% de la vía interior a la que sirvan.
- Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta

3.2.2. VIAS DE CIRCULACION, ACCESO Y DISTRIBUCION.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo donde no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones

a) Vías o rampas de acceso y salida:

Pendientes:

- En tramos rectos menor o igual a 18%
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía menor o igual a 14%

Anchura:

- Mínima mayor o igual a 5 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único, mayor o igual a 3 m.

Radio de giro:

- Medido en el eje de un carril de 3 m. mayor o igual a 5,0 m.

Altura libre:

- Medida perpendicular al pavimento mayor o igual a 2,30 m.

Altura crítica:

- En elementos aislados, sin pasar del 15% SU mayor o igual a 2,20 m.

b) Vías de distribución y reparto:

Anchura:

- Con aparcamientos en batería, perpendiculares mayor o igual a 4,50 m.
- Con aparcamientos en ángulo mayor o igual a 45° mayor o igual a 3,50 m.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) AREA DE COCINA: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina con las siguientes dotaciones:

- a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.
- b) Sistema de renovación de aire activado por aspirador estático.
- c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en cocina, en producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con ningún sistema de calefacción, individual o colectivo, o si éste, siendo individual no precisa de evacuación a cubierta, se prevendrá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda de las características apropiadas y de sección interior = 200 cm².

C) DOTACIONES MINIMAS: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.
- Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) TENDEDERO: En el ámbito de la vivienda habrá un área para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, dotada de revestimientos fácilmente lavables y ventilación permanente.

- Este área podrá estar abierto a patios interiores y con ocultación de vistas se permitirá a patios de manzana o patios abiertos a éstos.
- Nunca podrá situarse en fachadas exteriores cuando la edificación cuente con patios interiores de parcela. Sin embargo, en tipología de edificación abierta sin patios de parcela, será permitida su situación en fachada, con ocultación total de vistas.
- Este área puede ser compatible con el uso de cocina, baños y aseos, sin interferir en el funcionamiento previsto para éstos.
- No será obligatorio este área de Tendadero en vivienda unipersonal o de programa mínimo.

2.2.2. ILUMINACION NATURAL

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o por iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.
- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.
- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación, se admitirán las soluciones existentes siempre que no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos.

DIMENSIONES

Superficie de Iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Area Iluminada: Es el area servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.
- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los parámetros laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a 2,5 veces la anchura del hueco, con un límite de 4,5 m.
- Superficie del Area iluminada:

No será mayor de 8 veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta 10 veces la del hueco.

2.2.3. VENTILACION

Las habitaciones vivideras contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU. del recinto.

Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de aire a través de aspiradores estáticos.

En casos de rehabilitación, se admitirán las soluciones existentes siempre que no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos.

2.3. PROGRAMA MINIMO

El programa mínimo de adecuación de un recinto para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda unipersonal, pudiendo compartir en un solo ámbito, las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas.

Dimensiones:

- Superficie Util, SU mayor o igual a 28 m².
- Altura libre, H mayor o igual a 2,50 m².
- Altura crítica, Hc mayor o igual a 2,20 m. aplicable a 1/3 de SU.

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su inter-relación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán de acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá sin embargo dicho acceso directo, desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm., que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES

- SU Superficie Util mínima, en m².
- D Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.
- O Diámetro inscribible mínimo.
- H Altura libre mínima.
- Hc Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.
- Hb Altura crítica mínima a 1/3 como máximo de la SU, en espacios bajo-cubierta.

Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

Areas y Usos		SU	D	O	H	Hc	Hb
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE	12,00	1,6	3,0	2,50	2,20	2,00
	COMPARTIDA	10,00	"	"	"	"	"

Áreas y Usos		SU	D	O	H	Hc	Hb
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,6	2,2	2,50	2,20	2,00
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	"	"
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"	"
AREAS DORMITORIO	PRINCIPAL	10,00	1,6	2,5	"	"	"
	DOBLE	9,00	1,6	"	"	"	"
	INDIVIDUAL	6,00	1,6	1,6	"	"	"
	COMPARTIDAS	5,00	1,6	1,6	"	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80	1,90
	INODORO+APTO.	1,40	-	0,7	"	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"	"
	ASEO= 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"	"
	BAÑO=4 APTOS.	3,00	-	0,7	"	"	"
COMPARTIDAS	AREA HASTA 2 AP.	1,60	-	0,7	"	2,20	"
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	-	1,1	2,30	2,20	1,90
	DISTRIBUIDORES	-	-	1,0	"	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"	"
TENEDERO	INDIVIDUAL	3,00	-	0,8	"	1,80	"
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"	"
VIVIENDA UNIPERSONAL		28,00	2,5	3,0	2,50	2,20	2,00

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL, V.P.O.

Las superficies máximas y mínimas serán las siguientes:

Tipología	Núm. aseos	SU. Máx.
VIVIENDA UNIPERSONAL	1	40,00
1 a 2 DORMITORIOS	1	70,00
3 DORMITORIOS	1	90,00
4 DORMITORIOS O MAS	2	90,00

CAPITULO III. AREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTERÓS

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, dentro del propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos sean obligatoriamente a través o desde espacios comunes.

3.2. GARAJES COLECTIVOS.

AMBITO.—Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, integrados en edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, instalaciones, ventilaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

3.2.1. AREA DE ACCESO

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el establecimiento momentáneo. Cuando la vía de penetración sea de doble sentido, permitirá el cruce de vehículos. En ambos casos no se interferirá con la circulación de la vía pública.

Los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada, en aquellos casos en que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia.

Dimensiones

Ancho mínimo:

- Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. mayor o igual a 3 m.
- Desde vías de ancho menor a 15 m. mayor o igual a 4 m.
- Para doble circulación o acceso único mayor o igual a 5 m.
- Para capacidad superior a 100 vehículos mayor o igual a 5 m.

Fondo mínimo:

- Sin incluir superficies de dominio público mayor o igual a 4,50 m.

Altura mínima:

- General del ámbito mayor o igual a 2,30 m.

Altura crítica:

- En elementos aislados, sin pasar del 15% SU. mayor o igual a 2,20 m.

Pendiente:

- Máxima pendiente admisible: 5%

Elementos de cierre:

- Ancho mínimo: el 80% de la vía interior a la que sirvan.
- Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta

3.2.2. VIAS DE CIRCULACION, ACCESO Y DISTRIBUCION.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo donde no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones

a) Vías o rampas de acceso y salida:

Pendientes:

- En tramos rectos menor o igual a 18%
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía menor o igual a 14%

Anchura:

- Mínima mayor o igual a 5 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único, mayor o igual a 3 m.

Radio de giro:

- Medido en el eje de un carril de 3 m. mayor o igual a 5,0 m.

Altura libre:

- Medida perpendicular al pavimento mayor o igual a 2,30 m.

Altura crítica:

- En elementos aislados, sin pasar del 15% SU mayor o igual a 2,20 m.

b) Vías de distribución y reparto:

Anchura:

- Con aparcamientos en batería, perpendiculares mayor o igual a 4,50 m.
- Con aparcamientos en ángulo mayor o igual a 45° mayor o igual a 3,50 m.

- Con aparcamientos en cordón, o ángulo 45° mayor o igual a 3,00 m.
- Sin acceso a plazas mayor o igual a 2,80 m.

Anchura crítica:

En puntos aislados, con ocupación <math>< 10\%</math> de la longitud del tramo, se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de vía: menor o igual a al 10%

Radio de giro:

- Medido en el eje de la vía de 3 m. mayor o igual a 4,00 m.

3.2.3. AREAS DE APARCAMIENTO.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Longitud:

- De cada plaza mayor o igual a 4,50 m.

Ancho:

- De cada plaza mayor o igual a 2,20 m.

Ancho crítico:

- En menos del 10% de su longitud mayor o igual a 2,00 m.

Altura:

- Del área de aparcamientos mayor o igual a 2,30 m.

Altura crítica:

- En menos del 15% del área mayor o igual a 2,20 m.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 5×3 m. Su cerramiento

frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m. y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

3.2.4. ACCESOS PEATONALES

Su diseño se ajustará a lo prevenido en la Norma Básica de Protección contra Incendios. Cuando se dispongan en paralelo a las vías de acceso de vehículos, tendrán un ancho mínimo de 0,60 m.

3.2.5. DOTACIONES E INSTALACIONES

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación aislamiento acústico y protección contra incendios que, como mínimo serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

a) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación.

Si ello no fuera posible, se dispondrá de una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

b) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.

- Su cota de salida a exterior será, como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno u elemento horizontal sobre el que aparezca.

- En todo caso, la cota de salida de la ventilación superará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical propio.

ANEXO II
AREAS DE REPARTO

- MIERES -

AREAS DE REPARTO		SUELO URBANO		POOU-MIERES			
NR	AMBITO	SUP. AREA M ²	M ² EDIFIC.	USO Y TIPOLOGIA	CP	ATM ² /M ²	USO CARACTERISTICO
AR1M	UE1M	2.067	2.067 1.960	B2 Comercial R-Vda. Colectiva	1 1	1.948	B2 Comercial
AR2M	UE2M	1.482	2.400 1.197	R-Vda. Colectiva B2 Comercial	1 1	2.477	R-Vda. Colectiva
AR3M	UE3M	17.786	14.820 2.964	R-Vda. Colectiva B2 Comercial	1 1	1.000	R-Vda. Colectiva
AR4M	UE4M	2.343	480 2.400	R-Vda. Colectiva B2 Comercial	1 1	1.229	R-Vda. Colectiva
AR5M	UE5M	4.067	4.047	B2 Comercial	1	0.998	B2 Comercial
AR6M	UE6M	1.679	964 3.700	B2 Comercial R-Vda. Colectiva	1 1	2.778	R-Vda. Colectiva
AR7M	BARREDO BAZUELO BATAH (1)	137.484	89.396 12.314 16.248 8.098	R-Vda. Colectiva B2 Comercial Centro Comercial Hotelero	1 1 3.8 0.98	0.970	R-Vda. Colectiva
<p>Se justifican los coeficientes de ponderación en base a los precios medios de mercado ya que la repercusión de Residencial Vda. Colectiva es similar al de B2 Comercial y 3,5 veces menos que el de Centros Comerciales de Gran Superficie. Y el Hotelero que es menos, de aproximadamente el 0,98.</p>							
AR8M	BC2	9.360	18.720	R-Unifamiliar	1	2.000	R-Unifamiliar
AR9M	ZI- Mieres Norte Pol. Baifa - La Pereda	342.800	239.780	Edif. Industrial	1	0,7	Edif. Industrial
AR10M	ZI- Perfría	184.000	128.800	" "	" "	"	"
AR11M	ZI- Pol. Fo. de Mieres	210.000	147.000	" "	" "	(Continúa)	"
AR12M	ZI- Pol. Vega de Arriba	171.000	119.700	" "	" "	"	"
AR13M	ZI- Pol. Gonzalín	49.800	34.860	" "	" "	"	"
AR14M	Pol. Residencial de Santullano	113.400	86.700	Residencial Vda. Colectiva	1	0,8	R-Vda. Colectiva
AR15M	Pol. Residencial de Vega de Arriba	67.600	67.600	"	1	1	"
AR16M	Pol. Residencial de Sta. Marina	68.800	68.800	"	1	1	"
AR17M	Rioturbio	47.700	47.700	"	1	1	"
AR18M	Reato GA	83.200	83.200	Residencial Vda. Colectiva	1	1	R-Vda. Colectiva

NR	AMBITO	SUP.AREA M ²	M ² EDIFIC.	USO Y TIPOLOGIA	CP	ATM ² /M ²	USO CARACTERISTICO
AR19M	Finca tras la Iglesia de Requiejo de 7.080 m ² (SAMI y L)	7.080	200	Res-Vda.Colectiva	1	0.029	R-Vda. Colectiva
AR20M	EU 0.36	90.100	31.838	"	1	0.380	"
AR21M	EU 0.48	83.900	24.288	"	1	0.480	"
AR22M	SA en CR. a Sama por Murias (2)	21.880	23.880 7.428	R-Vda.Colectiva BR Comercial	1 1	1.442	R-Vda. Colectiva
AR23M	SA en el Ofi6n y BR Arroyo (3)	13.940	22.166 4.000	R-Vda.Colectiva BR Comercial	1 1	1.877	R-Vda. Colectiva
AR24M	SA en el Ofi6n Parcelas 47.33.0	7.788	7.380 2.460	R-Vda.Colectiva BR Comercial	1 1	1.269	R-Vda. Colectiva
AR28M	SURP-1 (Seana)	181.814	68.181	R-Vda.Unifamiliar	1	0.480	R-Vda.Unifamiliar

(continúa aparte)

- (1) Parcelas catastrales
 44.32.001 a 18
 48.14.801 a 13
 49.18.001 a 38
 47.18.801 a 26
 47.18.801 a 09

- (2) Parcelas catastrales
 82.29.001 a 27
 81.29.101 a 23
 81.29.001 a 22
 82.29.001 a 06
 83.28.101 a 08
 81.27.002 y 03
 y resto de parcelas con calificación SA y con fachada a esta carretera.

- (3) Parcelas catastrales
 81.28.038 a 43
 48.32.401 a 16
 48.33.001 a 22
 47.38.801 a 14
 47.34.702 a 06

NUM.	SUP.AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR26M						

SIN CONTENIDO

UM.	SUP.AREA M ²	EDIF.M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACTERISTICO
R27M	14.696	13.757 2.010	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	1,073	BAJO COMERCIAL

AMBITO

4429405	4430717	4528410	4528414	4531710	4531711	4729623	4729624
4729625	4730606	4822808	4822809	4822816	4824020	4824021	4824023
4921017	4922003	4922004	4922005	4922006	4922007	4922008	4922009
4922018	4922023	4928021	4928022	4928023	5021006	5021027	5021028
5021029	5022028	5022034	5022036	5022037	5022038	5022043	5120036

UM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTICO
R28M	5.592	3.485 4.477	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	1,424	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4429008 4430718 4523101 4527016 4528412 4729309 4921006 5022045
5120037 5120041 5120044

UM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTICO
R29M	7.921	7.564 8.179	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	1,988	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4527012 4628805 4730607 4822815 4823802 4928003 5022044 5023013
5120015 5120027 5120029 5120032 5120034 5120035 5120038 5120039
5120040 5120042 5120043 5120045 5128039

NR	SUP. AREA M ²	M ² EDIFIC.	USO Y TIPOLOGIA	CP	ATM ² /M ²	USO CARACTERISTICO
AR30M	13.373	9.883 28.998	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	2.681	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4429028 4429401 4429403 4430706 4430714 4828102 4828103 4828426
4831704 4828802 4729314 4729621 4730601 4731728 4921016 4923610
4928024 8022004 8022008 8022011 8022033 8022038 8023012 8023310
8023311 8120006 8120017 8120030 8120031 8120033 4633817 4633819 (parte en SA)

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTICO
AR31M	28.536	26.826 70.105	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	3,397	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4428502 4428504 4429016 4429017 4429018 4429019 4429020 4429027
4429028 4429404 4430703 4430705 4430707 4430710 4431718 4527013
4527017 4528401 4528402 4528403 4528405 4528406 4531703 4531705
4531708 4531709 4531718 4628803 4628804 4729316 4730609 4730610
4730611 4730612 4822805 4822807 4822811 4822814 4824002 4824003
4824004 4824008 4824019 4830702 4921002 4921003 4921012 4922002
4922012 4922013 4922019 4923020 4923602 4924010 4924011 4924015
4924016 4929008 4930154 4930155 4930156 4930157 5021007 5021024
5022002 5022006 5022015 5022018 5022019 5022021 5022022 5022026
5022039 5023303 5023304 5023308 5120008 5120014 5120021 5120022
5120023 5120024 5120025 5120026 5120028

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTE
AR32H	33.684	32.868 121.030	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	4,569	R.VDA COLEC

AMBITO

4427501	4427504	4428501	4428503	4429009	4429010	4429014	442902
4429026	4429402	4430702	4430704	4430708	4430709	4430711	443071
4431705	4431706	4431707	4431708	4431709	4431710	4431719	443172
4431723	4431724	4431725	4431726	4527014	4527015	4527018	452840
4528409	4528411	4528413	4528415	4528418	4528419	4528420	452842
4528427	4531702	4531713	4531714	4531716	4531717	4531719	462880
4729307	4729310	4729317	4729319	4729320	4729321	4729322	472932
4729608	4729609	4729610	4729616	4729617	4729622	4730602	473060
4730604	4730605	4730608	4730613	4730614	4731729	4731730	473173
4731732	4731733	4821306	4822802	4822806	4822812	4823810	482381
4824001	4824017	4824022	4830601	4830602	4830603	4830604	483070
4830705	4830706	4921007	4921013	4922011	4922016	4922020	492202
4922022	4922026	4922027	4923003	4923018	4923022	4924012	492800
4929006	4929007	4930158	4930159	5021002	5021003	5021008	502100
5021010	5021011	5021014	5021015	5021016	5021017	5021018	502101
5021020	5021021	5021022	5021023	5021025	5021026	5021030	502200
5022008	5022009	5022010	5022013	5022014	5022016	5022017	502202
5022023	5022024	5022025	5023008	5023009	5023010	5023011	502330
5023306	5023307	5120002	5120003	5120004	5120005	5120009	512001
5120019	5120020						

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTIA
AR33H	26.484	26.361 125.445	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	5,732	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4427502	4427503	4427505	4427506	4429021	4430701	4430712	4430715
4430716	4431720	4431721	4527019	4528408	4528416	4528417	4528423
4528424	4528425	4531701	4531706	4531707	4531712	4531715	4629811
4729305	4729306	4729311	4729312	4729313	4729315	4729318	4729611
4729612	4729613	4729614	4729615	4729618	4729619	4729620	4821301
4821302	4821303	4821304	4821305	4822801	4822803	4822804	4822810
4822813	4823801	4823803	4823804	4823805	4823809	4824007	4824018
4828207	4921001	4921004	4921005	4921008	4921009	4921010	4921011
4921014	4921015	4921018	4922001	4922014	4922015	4922017	4922025
4923001	4923002	4923016	4923017	4923019	4923021	4923603	4923604
4923605	4923606	4923607	4923608	4923609	4924004	4924005	4924006
4924007	4924008	4924009	4924013	4924017	4924018	4928001	4928002
4928004	4928005	4928016	4928017	4928018	4928019	4928020	4929301
5021001	5021004	5021005	5021013	5022001	5022007	5022027	5023007
5120010	5120011	5120012	5120013	5120018			

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTI
AR34H	2.493	2.493 15.330	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 1,0	7,149	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4528404 4528422 4629815 4629816 4629817 4823806 4824005 4824006

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTII
AR35H	10.128	9.322 704	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 0,83	0,978	BAJO COMERCIAL

AMBITO

4626016 4626017 4627405 4627406 4627414 4627419 4824011 4824012
4825009 4825011 4826024 4826025 4826026 4827216 4827217 4923005
4923013 4928014 5024005 5026405 5026720 5027416 5028302 5125002

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTIC
AR36H	1.920	1.887 782	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 0,83	1,321	BAJO COMERCIAL

AMBITO

4627404 4827008 4827011 5125003

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTII
AR37H	4.846	4.696 4.421	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,0 0,83	1,726	BAJO COMERCIAL

AMBITO

4924002 5025014 5026705 5027405 5027419 5027420 5029014 5125001
5125006 5125008

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTIC
AR38H	12.291	12.062 20.561	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,2 1,0	2,850	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4626003	4825003	4825016	4923007	4928009	5023003	5024001	5024002
5024003	5024004	5024006	5024007	5024008	5024012	5024013	5024014
5024015	5025017	5026721	5026723	5027406	5027414	5027415	5027417
5027418	5027421	5027422	5027423	5028301	5028304	5028305	5125003
5125007	5125014	5125024	5129032				

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTIC
AR39M	28.203	28.185 76.098	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,2 1,0	3,897	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4626004	4626007	4626010	4626011	4626012	4626013	4627408	4627411
4627412	4627413	4627415	4628403	4628404	4628405	4628406	4628407
4628410	4824014	4824015	4825004	4825003	4825018	4826004	4826005
4826011	4826012	4827004	4827005	4827006	4827015	4827016	4827017
4827203	4827206	4827207	4828205	4923006	4923011	4926012	4926013
4926015	4928013	4928025	5023001	5023002	5023004	5023005	5024010
5024011	5025009	5025013	5025018	5025019	5025020	5025021	5025022
5026410	5026708	5026710	5026713	5026724	5026725	5026726	5027407
5027408	5027409	5027412	5027413	5027703	5027709	5027710	5027711
5027712	5028303	5029013	5125010	5125011	5125012	5125013	5125017
5125020	5125021	5125022	5129024	5129033			

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTIC
AR40M	29.731	29.292 112.035	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,2 1,0	4,950	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4626001	4626002	4626005	4626006	4626008	4626009	4626014	4626015
4627401	4627402	4627410	4627417	4627420	4627421	4725018	4725019
4729301	4824010	4824013	4824016	4825002	4825006	4825007	4825010
4825012	4825015	4825017	4826002	4826003	4826007	4826008	4826009
4826013	4826014	4826015	4826019	4826020	4826021	4826022	4826023
4827007	4827013	4827014	4827202	4827212	4827213	4827214	4827215
4828204	4923008	4923012	4924001	4926005	4926006	4926007	4926010
4926014	4927206	4928008	4928015	5024009	5025001	5025002	5025003
5025004	5025005	5025010	5025604	5025606	5026406	5026407	5026409
5026411	5026707	5026709	5026712	5026714	5026715	5026716	5026718
5026727	5027401	5027402	5027403	5027410	5027424	5027425	5027702
5027708	5027713	5027714	5028001	5028002	5028003	5028004	5028005
5028006	5028007	5028010	5028306	5028307	5028308	5028309	5028310
5028311	5028312	5029001	5029002	5029003	5029007	5029009	5029010
5029011	5029012	5029015	5125009	5125015	5125016	5125018	5129023

NUM.	SUP. AREA M2	EDIF. M2	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M2/M2	USO CARACTERISTICO
AR41M	24.127	24.079 121.958	BAJO COMERCIAL R.VDA COLECTIVA	1,2 1,0	6,252	R.VDA COLECTIVA

AMBITO

4627403	4627407	4627409	4627416	4627418	4628401	4628402	4628408
4628409	4725015	4725016	4725017	4725026	4729302	4729303	4729304
4729601	4729602	4729603	4729604	4729605	4729606	4729607	4729626
4825001	4825008	4825013	4825014	4826001	4826006	4826010	4826016
4826017	4826018	4827001	4827002	4827003	4827009	4827010	4827012
4827018	4827201	4827203	4827204	4827208	4827209	4827210	4827211
4828202	4828203	4828206	4923004	4923009	4923010	4923014	4923015
4924003	4926001	4926002	4926003	4926004	4926008	4926009	4926011
4927201	4927205	4927207	4927208	4927209	4928007	4928010	4928011
4928012	4929302	4929303	4929304	4929305	4929306	4929307	4929308
4929309	4929310	5023006	5025008	5025011	5025012	5025013	5025016
5025601	5025602	5025603	5025605	5025607	5026402	5026403	5026404
5026701	5026702	5026703	5026704	5026706	5026711	5026717	5026719
5026722	5027404	5027411	5027701	5027704	5027707	5029004	5029005
5029006	5029008	5129025	5129027				

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
------	--------------------------	----------------------	-----------------	------	-----------------------------------	-------------

AR42M

SIN CONTENIDO

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR43M	5.364	12.337	DOTACION PRIVADA	1	2.300	DOTACIONAL PRIVADO

- AMBITO -

48.21.804. 05 y 06

49. 27.202

49.26.016

50.26.408

NUM.	SUP.AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT. M ² /M ²	USO CARACT.
AR44M	10.900	38.150	R-Vda. Colectiva	1	3.5	R-Vda. Colectiva

- AMBITO -

PERI DE REQUEJO

NUM.	SUP.AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR45M	18.000	63.000	R-Vda. Colectiva	1	3.5	R-Vda. Colectiva

- AMBITO -

Parcelas Catastrales:

50.20.701 a 60

50.19.001 a 04 y 10 a 63

48.14.817

49.20.001 a 32

49.19.001 a 27

49.19.101 a 49

NUM.	SUP.AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR46M	27.600	26.500	R-Vda. Colectiva	1	0.960	R-Vda.

EDIFIC. 26.500 M² DE TODOS LOS USOS. TODOS CON CP = 1

- AMBITO -

P.E.R.I. DE ONON

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR47M	113.550	13.062	BQ Comercial	1	0.882	R-Vda. Colectiva
		87.080	R-Vda. Colectiva	1		

- AMBITO -

PLAN PARCIAL DE VASCO - MAYACINA

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR48M	5.639	4.178	R-Vda. Colectiva	1	1.000	R-Vda. Colectiva
		1.461	BQ Comercial			

- AMBITO -

Delimitación de UE10M

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR49M	546	393	B2 Comercial	1	3.599	R-Vda. Colectiva
		1.572	R-Vda. Colectiva			

- AMBITO -

Parcelas Catastrales 40.30.702. 03 y 04
(UE11M)

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR50M	1.496	5.292	R-Vda. Colectiva	1	3.537	R-Vda. Colectiva

- AMBITO -

(UE13M)

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT M ² /M ²	USO CARACT.
AR51M	230	120	B2 Comercial	1.2	2.696	R-Vda. Colectiva
		476	R-Vda. Colectiva	1		

- AMBITO -

El de la UE12M

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT. M ² /M ²	USO CARACT.
AR52M	130.350	91.245	EDIF. INDUSTRIAL	1	0.7	EDIF. INDUSTRIAL

- AMBITO -

POZO NICOLASA

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT. M ² /M ²	USO CARACT.
AR53M	16.000	12.300	R-Vda. Colectiva	1	0.769	R-Vda. Colectiva

- AMBITO -

BO SAN SALVADOR (STA. CRUZ)

NUM.	SUP. AREA M ²	EDIF. M ²	USO Y TIPOLOGIA	C.P.	AT. M ² /M ²	USO CARACT.
AR54M	15.000	4.000	R-Vda. Colectiva	1	0.267	R-Vda. Colectiva

- AMBITO -

BO BUSTIELLO

AREAS DE REPARTO		ABLAÑA		SUELO URBANO	MIERES-PGOU	
Nº	AMBITO	SUPERF. M ² AREA	EDIFIC. M ² - USO Y TIPOL.	CP	AT M ² /M ²	USO CARAC- TERISTICO
AR 1A	UE 1A	16.850	20.476 - VDA. COLECT.	1	1.215	R. VDA. COLECTIVA
AR 2A	SA (1)	27.190	38.592 - VDA. COLECT. Y BO COMERC.	1	1.419	R. VDA. COLECTIVA
AR 3A	EU 0.45	4.080	1.836 - VDA. UNIFAM.	1	0.450	R. VDA. UNIFAMILIAR
AR 4A	BC 2	5.700	11.400 - VDA.	1	2.000	R. VDA. UNIFAMILIAR
AR 5A	ZI	33.650	23.555 - EDIF. INDUST.	1	0.700	NAVE INDUSTRIAL
		87.470	95.859			

(1) PARCELAS CATASTRALES

	Superficie M ²		Superficie M ²
2446306	5.188	2444802 a 18	3.644
2446401 a 12	1.803	2444801 a 23	8.296
2446418 a 22	332	2448602 a 12	2.810
2846001, 02 y 03	841	2848801 a 08	437
	8.134	2846301 a 06	1.322
			13.209
		2442001 a 13	8.847

PGOU - MIERES

ABLAÑA SUELO URBANO

CALIFICACION DE SUELO

APROYECHAMIENTO LUCRATIVO	Superficie M ²	Edificable M ²
* SA (III)	12.864	38.592

* RC 2	5.700	11.400
* EU	4.080	1.836
* UE 1A	16.850	20.476
* ZI	33.650	23.555
	73.144	95.859

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
SISTEMAS URBANOS EXISTENTES		77.514
* ESPACIOS LIBRES		12.436
= PUBLICOS	1.350	
= PRIVADOS	11.086	
* EQUIPAMIENTOS		12.086
= DEPORTIVO	7.260	
= RELIGIOSO	1.920	
= EDUCATIVO	2.906	
* COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS ..		52.992
= VIARIO Y APARCAMIENTOS ..	12.302	
= FERROVIARIO	39.190	
= CAUCE FLUVIAL ..	1.500	

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
SISTEMAS URBANOS A OBTENER		37.833 (1)
* ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	1.086	
* EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.250	
* VIARIO Y APARCAMIENTOS	6.137	
* EQUIPAMIENTO INDETERMINADO ... (POZO MINALLAMAS)	27.360	

RESUMEN:

SUELO EDIFICABLE	73.144
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	18.189
ESPACIOS " PUBLICOS	2.436
EQUIPAMIENTO	39.446
COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	59.129
	192.344 M ²

MEDIAS:

VDAS/HA = 723 Vdas/19,2 Ha = 38 Vdas/Ha.

APROV./M² SUELO = 0,498 M² EDIF./M² SUELO

EQUIP + ESP. LIB. PUB./Hab. = $\frac{45.132}{2.892}$ = 15,60 M²/Hab.

(1) CONSIDERADO: 4 Hab./Viv. = máxima ocupación media

SE OBTIENEN:

- * Adquisición HUNOSA ... 27.360 m² EQ.
- * Cesión UE1A 3.250 " "
- * Gestión AR2A 7.223 " ELUP y VIARIO

AREAS DE REPARTO		UJO	SUELO URBANO	PGOU-MIERES
Nº AREA	AMBITO	SUPERF. M ²	EDIFIC. M ² - USO Y TIPOL.	CP AT M ² /M ² USO CARACTERÍSTICO
AR 1U	OA	46.180	41.582 - Edif.A. R-Vda.Colec.	1 0,900 E.A.R-Vda. Colectiva
AR 2U	EU 0,45	11.646	5.240 - R-Vda. UNI	1 0,450 R-VDA. UI
AR 3U	Resto (SA y Z) y t. privados afectados por (1) Sistemas locales (2)	49.955	118.343 - R-Vda.Colect. 9.997 - BQ Comerc.	1 2,529 R-Vda.Colect. 0,8
AR 4U	ZI	9.180	6.426 - EDIF.INDUSTR.1	0,700 EDIF.INDUST.
AR 5U	UE1U	<u>3.860</u> 120.820	<u>5.790</u> - SA 187.368	1 1,500 R-Vda.Colectiva

JUSTIFICACION COEFICIENTES DE PONDERACION:

De C.P. de E (comercial en una planta), con uso comercial: Se obtiene un valor de repercusión de suelo en valor medio de mercado del bajo comercial del 80% del valor de repercusión de suelo medio de mercado del residencial en vivienda colectiva.

Por lo que se considera 0,8, como coeficiente de ponderación del uso y tipología, comercial en planta baja para homogeneizar su superficie con la de residencial en vivienda colectiva, que se toma como referencia, por predominante y, por tanto, con coeficiente de ponderación 1.

(1) Parcelas catastrales		(2) Parcelas catastrales	
..... 531 M ²	 4.087 M ²	
	Superficie M ²		Superficie M ²
3276001 y 02	330	3476009 y 10 (parcelas)	270
3473010	80	3375501 y 09 (parte)	320
3474501 y 02	83	3378302 (parcial)	40
3475011	38	3477813 y 08 (")	680
		3477103, 14 y 18	1.353
		3573010 (parcial)	1.200
		3376013 (parcial)	164

PGOU - MIERES

UJO SUELO URBANO

CALIFICACIONES	USO	Suelo M ²	Edificabilidad M ²
----------------	-----	----------------------	-------------------------------

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

* SA IV	R y C (Pta. B ^a opcional	13.179	52.716
* SA III	"	21.265	63.795
* SA II	"	916	1.832
* ZI	I	9.180	6.426
* OA	R	46.180	41.562
* E	Comercial	9.997	9.997
* EU 0.45	R	11.645	5.240
* UE1U	R	3.860	5.790
		116.222	187.358

SISTEMAS URBANOS

	Superficie parcial M ²	Superficie total M ²
* ESPACIOS LIBRES		25.051
= PRIVADOS	6.651	
= PUBLICOS (V ₁ y V ₂)	13.600	
= " (Paseo del río)	4.800	

* EQUIPAMIENTOS PUBLICOS 28.795
 = RELIGIOSO 416

= EDUCATIVO 11.563
 = DEPORTIVO 15.136
 = CULTURAL 1.212
 = ADMVO. 468

* COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS .. 75.242

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
SISTEMAS URBANOS A OBTENER		
* COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS		4.598
= VIARIO Y APARCAMIENTO		
- (1)	531	
- (2)	4.067	

RESUMEN

SUELO EDIFICABLE	116.222
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	6.651
ESPACIOS " PUBLICOS	18.400
(Zonas verdes y Parques públicos)	
EQUIPAMIENTOS	28.795
COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	79.840
	249.908

MEDIAS:

VDAS/HA = 1.651 Vdas/24,9 Ha = 66 Vdas/Ha.

APROV./M² SUELO = 0,749 M² EDIF./M² SUELO

EQUIP + ESP. LIB. PUB./Hab. = $\frac{47.125}{6.604}$ = 7,15 M²/Hab.

AREAS DE REPARTO

FIGAREDO

S.U.

MIERES-PGOU

Nº	AMBITO	SUPERF.M ² AREA	EDIFIC. M ² - USO Y TIPOL.	CP	AT M ² /M ²	USO CARAC- TEBISIICO
AR 1F	SA en CR General hasta cruce de Turón y CR de Turón	5.154	11.133 - RES.y BQ Com. (opcional)	1	2,160	R. VDA. COLECTIVA
AR 2F	SA (Resto) y E	22.622	25.087 - RES.y BQ Com. (opcional)	1	1,316	R. VDA. COLECTIVA
			5.848 - COMERCIAL	0,8		
AR 3F	OA	31.695	31.695 - RES.EDIF.AB.	1	1,000	RES.EDIF. ABIERTA
AR 4F	BC 2	2.217	2.042 - RES.UNIF.	1	0,921	RES.UNIF.
AR 5F	UE 1F	2.532	3.798 - RES.EDIF.AB.	1	1,500	RES.EDIF. ABIERTA
AR 6F	EU 0,35	22.900	8.015 - RES.UNIF.	1	0,350	RES.UNIF.
AR 7F	UE 2F	8.220	3.060 - BQ COM.	1	0,372	BQ COM.
		95.340	90.678			

PGOU - MIERES

FIGAREDO SUELO URBANO

CALIFICACION DE SUELO

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Superficie M ²	Edificable M ²
* SA IV	3.058	12.232
* SA III	2.346	7.038
* SA II	8.475	16.950
* E	5.848	5.848
* OA	31.695	31.695
* BC 2	1.021	2.042
* UE 1F (ED4 = 1,5) ..	2.532	3.798
* EU 0.35	22.900	8.015
* UE 2F	8.220	3.060
	86.095	90.678

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
SISTEMAS URBANOS EXISTENTES		150.920
* ESPACIOS LIBRES		22.891
= PUBLICOS	14.942	
= PRIVADOS	7.949	
* EQUIPAMIENTOS		13.841
= DEPORTIVO	8.606	
= EDUCATIVO	1.344	
= RELIGIOSO	483	
= CULTURAL	497	
= PUBLICO.ADMTVO..	2.911	
* COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS ..		114.188
= VIAS DE COMUNICACION		

SISTEMAS URBANOS A OBTENER

* ESPACIOS LIBRES		
= PUBLICOS		92.929 (1)

RESUMEN:

SUELO EDIFICABLE LUCRATIVO	86.095
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	17.194
ESPACIOS " PUBLICOS	102.211
EQUIPAMIENTO	13.841
COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	114.188
	333.529 M ²

MEDIAS:

VDAS/HA = 817 Vdas/33,3 Ha = 27 Vdas/Ha.

APROV./M² SUELO = 0,272 M² EDIF./M² SUELO

EQUIP + ESP. LIB. PUB./Hab. = $\frac{121.712}{3.268}$ = 37,24 M²/Hab.

(1) Se obtienen:

- * Adquisición a Hunosa 87.269 m²
- * Compensación UE 1F: 500 m²
- * " " UE 2F: 5.160 m²

AREAS DE REPARTO		TURON		SUELO URBANO		MIERES-PGOU	
Nº AREA	AMBITO	SUPERF.M ²	EDIFIC. M ² TIPOL.	- USO Y	CP AT M ² /M ²	USO CARACTÉRISTICO	
AR 1T	SA y L y E	55.684	136.229 3.389	RES.VDA.COLECT BQ COMERCIAL	1 1	2,507	R.VDA.COLECT.
AR 2T	EU 0,45	25.171	11.327	RES.VDA.UNIF.	1	0,450	R.VDA.UNIF
AR 3T	OA (Bo La Felquera)	4.229	5.643	RES.VDA.	1	1,334	R.VDA.COLECT
AR 4T	OA (Vdaa Hunosa)	3.788	1.968	RES.VDA.UNIF.	1	0,519	R.VDA.UNIF.
AR 5T	OA (Bo La Cuadriella)	9.109	9.552	RES.VDA.COLECT.	1	1,049	R.VDA.COLECT
AR 6T	OA (Bo San Francisco)	28.891	43.300	RES.VDA.COLECT.	1	1,499	R.VDA.COLECT
AR 7T	UET1	2.154	3.225	RES.VDA.COLECT.	1	1,497	R.VDA.COLECT
AR 8T	ZI	84.639	59.247	EDIFIC.INDUSTR.	1	0,700	EDIF.INDUSTR
AR 9T	BC 2	4.794	9.588	R.(VDA.UNIF. COLECT.)	1	2,000	R.VDA.UNIF. ó (COLECT.)
AR 10T	BC 3	2.236	6.708	R.(VDA.UNIF. ó COLECT.)	1	3,000	R.(VDA.UNIF. ó COLECT.)
		220.695	290.176				

(1) PARCELAS CATASTRALES
6880301 a 09

PGOU - MIERE

TURON SUELO URBANO

CALIFICACION DE SUELO

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Suelo. M. ²	Aprovecha. M ²
* SA IV	21.333	85.332
* SA III	12.429	37.287

* SA II	6.805	13.610
* BC 2	4.794	9.588
* E	3.389	3.389
* EU 0,45	25.171	11.327
* OA (Bo. La Felguera)	4.229	5.643
* OA (Vdas Hunosa)....	3.788	1.968
* OA (Bo. La Cuadriell	9.109	9.552
* OA (Bo. S.Francisco)	28.891	43.300
* UET1 (1,5)	2.154	3.225
* ZI	84.639	59.247
* BC 3	2.236	6.708
	208.967	290.176

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
SISTEMAS URBANOS EXISTENTES		176.721
* ESPACIOS LIBRES		16.286
= PUBLICOS	4.558	
= PRIVADOS	11.728	
* EQUIPAMIENTOS		37.787
= DEPORTIVO	8.679	
= RELIGIOSO	3.099	
= EDUCATIVO	12.411	
= CULTURAL	2.479	
= SANITARIO	3.266	
= PUBLICO ADVO ...	4.853	

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
* COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS ..		122.648
= VIARIO Y APARCAMIENTOS ..	108.848	
= CAUCE FLUVIAL ..	13.800	

	Superficie parcial M ²	Superficies totales M ²
SISTEMAS URBANOS A OBTENER		439
* ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	439 M ²	

RESUMEN:

SUELO EDIFICABLE	208.967
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	23.017
ESPACIOS " PUBLICOS	4.997 (1)
EQUIPAMIENTO	37.787
COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	122.648
	<hr/>
	397.416 M ²

MEDIAS:

VDS/HA = 2.275 Vds/39,7 Ha = 57 Vds/Ha.

APROV./M² SUELO = 0,730 M² EDIF./M² SUELO

EQUIP + ESP. LIB. PUB./Hab. = $\frac{42.784}{9.100}$ = 4,70 M²/Hab.

(1) No se ha incluido en este ámbito del Suelo Urbano de Turón el Parque J.A.Pdez.Villa

ANEXO III
FICHAS DE UNIDADES DE
EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCION UE1M

AMBITO: Parcelas Catastrales 44.31.7.02, 03, 04 y 11 a 17

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 2.251 m²

CONDICIONES:

1º OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Cierre de la manzana, en la actualidad abierta hacia autovía, ordenado con SA V, con 14 m. de fondo, y, en planta baja en el patio de manzana. Situando la línea de fachada del sólido resultante lo más alejada posible de la Autovía, no superando en ningún caso, ni en voladizo, la señalada en croquis y obtención de viario.

2º APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: Segun SA, Bajo comercial y Renta Residencial.
- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCHATIVO TOTAL
Com. 2.067 m² x 1m²/m² x 1 = 2.067 m²
Vlan. 579,5 m² x 4m²/m² x 1 = 2.318 m²
4.385 m²

- APROVECHAMIENTO MEDIO: $\frac{4.385}{3} = 1.461 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3º APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 1,948 m²/m² de IQ Comercial.

4º DOTACIONES (RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO)

- EIUP:

- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 184 m²

5º ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- Nº PLANTAS: CINCO
- FONDO EDIFICABLE: 14 m.
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6º DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensacion
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No
- PROGRAMA: Primer cuatrienio
- PLAZOS DE URBANIZACION
Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE2M

AMBITO: Parcelas Catastrales 47.29.308,23,24 y 27 a 32 y Viario Urbano (Segun plano)

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 1.452 m²

CONDICIONES:

1º OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Ejecución del planeamiento con derribo de edificaciones e indemnización a perjudicados, así como cierre de manzana cubriendo medianerías y obtención de Zona Verde en parte.

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: SAIV y E (edificable en planta baja)

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL

Com.	497 m ²	x	1 m ² /m ²	x	1	=	497 m ²
Com.	700 m ²	x	1 m ² /m ²	x	1	=	700 m ²
Vda.	800 m ²	x	3 m ² /m ²	x	1	=	2.400 m ²
							3.597 m ²

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO: } AM = \frac{AI}{S} = \frac{3.597}{1.452} = 2,477 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 2,477 m²/m² de Residencial en SA.

4Q DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP: Zona verde de 107 m²

- EDUCATIVO:

- DEPORTIVO:

- OTROS:

- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- NO PLANTAS: CUATRO

- FONDO EDIFICABLE: 12 m. y 10 m.

- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6Q DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle

- INICIATIVA: Privada

- SISTEMA: Compensación

- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No

- PROGRAMA: Primer cuatrienio

- PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UESM

AMBITO: Parcelas Catastrales 42.40.701 a 45 y 45.38.001 a 03.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 17.786 m²

CONDICIONES:

1Q OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Ejecución del planeamiento con la nueva ordenación existentes y obtención de espacios libres de uso público en superficies que se señalan en esta ficha y que se situarían en los extremos norte y sur del ámbito de la UE. Siendo el resto del terreno un edificado espacio libre privado.

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: Edificación en SA con comerciales en planta baja de los edificios resultantes.

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL

HQ Comercial	2.964 m ²	x	1 m ² /m ²	x	1	=	2.964 m ²
H-Vda.Colect.	2.964 m ²	x	5 m ² /m ²	x	1	=	14.820 m ²
							17.784 m ²

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO: } AM = \frac{AI}{S} = \frac{17.784}{17.786} = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 1 m²/m² de Residencial en Vda. Colectiva

4Q DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP: 12.000 m²

- EDUCATIVO:

- DEPORTIVO:

- OTROS:

- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- NO PLANTAS: SEIS

- FONDO EDIFICABLE:

- OCUPACION MAXIMA PARCELA: 20%

6Q DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle

- INICIATIVA: Privada

- SISTEMA: Compensación

- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: SI, en dos fases, con inclusión de cada fase de una de las dos áreas de ELUP (espacios libres de uso público)

- PROGRAMA: Segundo cuatrienio

- PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Ocho años

UNIDAD DE EJECUCION UE4M

AMBITO: Parcelas Catastrales 49.29.311 a 14, 50.28.016,17 y 18, 50.23.302 y 09

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 2.343 m²

CONDICIONES:

1Q OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Apertura de viario y urbanización junto a Polideportivo de OÑO, cierre de manzana a esta calle, creación de paseo junto a Río San Juan, sólido a ordenar en el Estudio de Detalle. Equipamiento 11, (en parcelas 50.23.302 y 09)

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: Sólido SA VI, con 12 m. de fondo.

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL

BQ	480 m ²	x	1 m ² /m ²	x	1	=	480 m ²
Vda.	480 m ²	x	5 m ² /m ²	x	1	=	2.400 m ²
							2.880 m ²

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO: } AM = \frac{AI}{S} = \frac{2.880}{2.343} = 1,229 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 1,229 m²/m² de Residencial en SA.

4Q DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP: 297,5 m² de terrenos.

- EDUCATIVO:

- DEPORTIVO:

- OTROS:

- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 1.350 m² de S (11)

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- NO PLANTAS: SEIS

- FONDO EDIFICABLE: 12 m.

- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6Q DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudios de Detalle.

- INICIATIVA: Privada

- SISTEMA: Compensación

- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No

- PROGRAMA: Primer cuatrienio

- PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UESM

AMBITO: Parcelas Catastrales 49.24.019 y 20 (parte), 50.25.007.24.25.26.27.28.30.31.32.33.34.35 y viario público.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 4.067 m²

CONDICIONES:

1Q OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Obtención de equipamiento T1, en calle La Plata, y demolición de edificaciones e indemnización a perjudicados existentes en patio de manzana, cuya parcela catastral se indica. Edificación de dos plantas bajo rasante destinadas a plazas de Garaje, 50% plazas en alquiler por horas, como niño.

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: BQ Comercial.

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL

	2.698 m ²	x	1,5 m ² /m ²	x	1	=	4.047 m ²
							ALT = 4.047 m ²

$$\text{APROVECHAMIENTO MEDIO: } AM = \frac{AI}{S} = \frac{4.047}{4.067} = 0,995 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 0,995 m²/m² de BQ Comercial.

4Q DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS: 1.369 m² de equipamiento T1.
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- Nº PLANTAS: DOS
- FONDO EDIFICABLE:
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6Q DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle.
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No
- PROGRAMA: Primer cuatrienio
- PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UEGM

AMBITO: Parcelas Catastrales 49.21.011 y 49.21.507 a 17 y terrenos públicos.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 1.679 m²

CONDICIONES:

1Q OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Cierre de manzana en SA VI, con demolición de edificaciones e indemnización a perjudicados y obtención y urbanización de viario.

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: SA VI.
- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL.
 $964 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 964 \text{ m}^2$
 $740 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1 = 3.700 \text{ m}^2$
 ALT .. 4.664 m²

- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALT}{S} = \frac{4.664}{1.679} = 2,778 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 2,778 m²/m² de Residencial en SA.

4Q DOTACIONES (RESERVA MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: Sequirán alineaciones marcadas por edificaciones existentes a las calles circundantes y según plano de ordenación.

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- Nº PLANTAS: SEIS
- FONDO EDIFICABLE: 14 m.
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6Q DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No
- PROGRAMA: Primer cuatrienio
- PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UEGM

AMBITO: El señalado en los planos de ordenación y cronograma adjunto.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 70.151 m²

CONDICIONES:

1Q OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Nueva ubicación de Estadio de Campo de Fútbol y Polideportivo en terreno del antiguo Pozo de Barrado. Ubicación de Centro Comercial, Hotel y Estación de Autobuses.

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TIP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALT.
Hotelero	914 m ²	5,58 m ² /m ²	0,95	4.843 m ²
Centro Comer.	38.686 m ²	0,42 m ² /m ²	3,5	57.868 m ²
Gran Superficie			ALT..	61.711 m ²

$$AM = \frac{ALT}{S} = \frac{61.711}{70.151} = 0,8797 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 0,970 m²/m² R- Vda. Colectiva

4Q DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO: Obtención de 17.851 m² de Estadio, 6.290 m² de Campo de Fútbol y 2.952 m² de Polideportivo.
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- Nº PLANTAS: Baja y primera en un 40% máximo en el C. comercial y SEIS plantas en el Hotel.
- FONDO EDIFICABLE:
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6Q DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.
- PROGRAMA: Primer cuatrienio
- PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UEGM

AMBITO: Resto de los terrenos del Pozo Barrado, Bo. de Bazuelo a ambos lados de la carretera general antigua. Terrenos de Matadero. Parcelas catastrales: 48.14.801 a 13; 47.15.601 a 26; 49.18.004 (Resto de los terrenos de esta parcela una vez deducidos los de la UEGM), 06 a 38; y 47.14.501 a 10.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 67.333 m²

CONDICIONES:

1Q OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Mantenimiento de área cultural con los restos de las instalaciones industriales del Pozo Barrado. Construcciones catalogadas, como chimeneas, castillete del Pozo, etc... Demolición de edificios e indemnización a perjudicados. De las edificaciones del Bo de Bazuelo. traslado del Mercado de ganados a Zona Industrial en que se autoriza su uso. Y edificación de Vdas. Colectivas y bajas comerciales en una parte.

2Q APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TIP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALT.
SA VI	7.876 m ²	$\times 5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1$		= 39.380 m ²
SA IV	5.004 m ²	$\times 4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1$		= 20.016 m ²
I	12.314 m ²	$\times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 1$		= 12.314 m ²
			ALT..	71.710 m ²

$$AM = \frac{ALT}{S} = \frac{71.710}{67.333} = 1,065 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

3Q APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 0,970 m²/m² R- Vda. Colectiva

4Q DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS: Equipamiento cultural de 8.000 m²
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

5Q ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- NO PLANTAS: Seis plantas en SA VI y cuatro en SA IV.
 - FONDO EDIFICABLE: Según alineaciones del Plano de Ordenación.
 - OCUPACION MAXIMA PARCELA:
- 62 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA
- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
 - INICIATIVA: Privada
 - SISTEMA: Compensación
 - POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.
 - PROGRAMA: Primer cuatrienio
 - PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE9M
SIN CONTENIDO

- AMBITO:
- CLASE DE SUELO:
- SUPERFICIE:
- CONDICIONES:
- 12 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:
- 20 APROVECHAMIENTO MEDIO:
- USO Y TIPOLOGIA
 - SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL
- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALT}{3} = \frac{5.639}{3} = 1,879 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- 32 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARO
- 42 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)
- ELUP
 - EDUCATIVO
 - DEPORTIVO
 - OTROS
 - RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- 52 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
- ALTURA SOBRE BASANTE
 - NO PLANTAS
 - FONDO EDIFICABLE
 - OCUPACION MAXIMA PARCELA
- 62 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA
- FIGURA OBLIGATORIA
 - INICIATIVA
 - SISTEMA
 - POSIBILIDAD DE SUBDIVISION
 - PROGRAMA
 - PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION

UNIDAD DE EJECUCION UE10M

- AMBITO: Según delimitación en plano adjunto. Incluye Parcela Catastral 51.79.076
- CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.
- SUPERFICIE: 5.639 m²
- CONDICIONES:
- 12 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Edificación de sólido con altura máxima de cinco plantas, con 14 m. de fondo y ostención de espacio libre de uso público (ELUP)
- 20 APROVECHAMIENTO MEDIO:
- USO Y TIPOLOGIA: Según sólido resultante, Bajo comercial y Resto Residencial.

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL
- Com. 1.461 m² x 1m²/m² x 1 = 1.461 m²
Vdes. 4.178 m² x 1m²/m² x 1 = 4.178 m²
5.639 m²
- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALT}{3} = \frac{5.639}{3} = 1,879 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- 54 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARO:
AT = 1,000 m²/m² de R. Vda. Colectiva.
- 42 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)
- ELUP: 4.178 m²
 - EDUCATIVO:
 - DEPORTIVO:
 - OTROS:
 - RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:
- 52 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
- ALTURA SOBRE BASANTE:
 - NO PLANTAS: CINCO COMO MAXIMO Y TRES COMO MINIMO
 - FONDO EDIFICABLE: 14 m.
 - OCUPACION MAXIMA PARCELA:
- 62 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA
- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
 - INICIATIVA: Privada
 - SISTEMA: Compensación
 - POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No
 - PROGRAMA: Primer cuatrienio
 - PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE11M

- AMBITO: Parcelas Catastrales 48.30.7.02,03 y 04
- CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.
- SUPERFICIE: 546 m²
- CONDICIONES:
- 12 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Construcción de sólido previsto POUU, y cesión y urbanización de viario.
- 20 APROVECHAMIENTO MEDIO:
- USO Y TIPOLOGIA: Según SAV, Bajo comercial y Resto Residencial.
 - SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL
- Com. 393 m² x 1m²/m² x 1 = 393 m²
Vden. 393 m² x 4m²/m² x 1 = 1.572 m²
1.965 m²
- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALT}{3} = \frac{1.965}{3} = 655 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- 32 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARO:
AT = 3,599 m²/m² de BU Comercial.
- 42 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)
- ELUP:
 - EDUCATIVO:
 - DEPORTIVO:
 - OTROS:
 - RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 153 m²
- 52 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS
- ALTURA SOBRE BASANTE:
 - NO PLANTAS: CINCO
 - FONDO EDIFICABLE: SIN PATIO DE MANZANA.
 - OCUPACION MAXIMA PARCELA:
- 62 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA
- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
 - INICIATIVA: Privada
 - SISTEMA: Compensación
 - POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No
 - PROGRAMA: Primer cuatrienio
 - PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE12M

AMBITO: Según delimitación gráfica. Incluye Parcelas Catastrales 50.28.310 y 11

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 230 m²

CONDICIONES:

1R OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Obtención de viario urbanizado y edificación de sòlido SAV.

2R APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA:

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL

Com. 120 m² x 1m²/m² x 1,2 = 144 m²
Vdes. 120 m² x 4m²/m² x 1 = 476 m²
620 m²

- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALI}{S} = \frac{620}{230} = 2,696 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3R APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 2,696 m²/m² de R.Vda. Colectiva.

4R DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:

- EDUCATIVO:

- DEPORTIVO:

- OTROS:

- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 110 m²

5R ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- Nº PLANTAS: CINCO

- FONDO EDIFICABLE:

- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6R DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle

- INICIATIVA: Privada

- SISTEMA: Compensación

- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No

- PROGRAMA: Primer cuatrienio

- PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE13M

AMBITO: Según delimitación gráfica.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 1.496 m²

CONDICIONES:

1R OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Construcción de sòlido en SA VII y 14 m. de fondo en alineación de c/Valeriano Miranda con cesión y urbanización de viales y construcción de Equipamientos Educativos S(E3) en planta baja y resate de sòlido a S(E3) con fachada a la citada calle.

2R APROVECHAMIENTO MEDIO:

- USO Y TIPOLOGIA: SA VII, con 14 m. de fondo y S(E3) en BA.

- SUPERFICIES - EDIFIC. - C.P. - APROV. LUCRATIVO TOTAL

Vdes. 882 m² x 6m²/m² x 1 = 5.292 m²

- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALI}{S} = \frac{5.292}{1.496} = 3,537 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3R APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 3,537 m²/m² de R.Vda. Colectiva.

4R DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:

- EDUCATIVO:

- DEPORTIVO:

- OTROS:

- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 472 m²

5R ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- Nº PLANTAS: SIETE

- FONDO EDIFICABLE: 14 m.

- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

6R DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle

- INICIATIVA: Privada

- SISTEMA: Compensación

- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: No

- PROGRAMA: Primer cuatrienio

- PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE1A

AMBITO: Formada por dos espacios geográficos situados a ambos extremos del Campo de Fútbol y limitando con este, con viario y con el paseo del Rio Caudal.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 16.850 m²

CONDICIONES:

1R OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Desarrollo edificatorio con SA IV y obtención de Espacios libres de uso público a ambos extremos del ámbito de la UE, en cuantía total de 2.000 m². Obtención de terrenos con calif. S (D₁), para edificación de Polideportivo cubierto.

2R APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TYP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALI.
Residencial	5.119 m ²	x 1m ² /m ² x 1		5.119 m ²
R Vda.Colect.	5.119 m ²	x 3m ² /m ² x 1		15.357 m ²
			ALI.	20.476 m ²

- APROVECHAMIENTO MEDIO: $AM = \frac{ALI}{S} = \frac{20.476}{16.850} = 1,215 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3R APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AI = 1,215 m²/m² de Residencial en Vda. Colectiva

4R DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP: 2.000 m²

- EDUCATIVO:

- DEPORTIVO: 3.250 m²

- OTROS:

- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

5R ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:

- Nº PLANTAS: CUATRO

- FONDO EDIFICABLE:

- OCUPACION MAXIMA PARCELA: 40%

6R DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle

- INICIATIVA: Privada

- SISTEMA: Compensación

- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.

- PROGRAMA: Segundo cuatrienio

- PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Ocho años

UNIDAD DE EJECUCION UE1F

AMBITO: Parcelas Catastrales 42 R2 007, 08 y 09.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 2.532 m²

CONDICIONES:

1R OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Urbanización de la parcela, acceso y obtención de espacio libre de uso público, señalado en planos de

Ordenación como U7, y situados próximos al cruce de la carretera general antigua y la carretera de Turón, según se indica en dicho plano.

20 APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TIP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALT.
R-Vda.Colect.	2.532 m ²	1,5 m ² /m ²	1	3.798 m ²

$$AM = \frac{ALT}{S} = \frac{3.798}{2.532} = 1,500 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

30 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 1,500 m²/m² de Residencial en Vda. Colectiva

40 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP: 500 m²
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

50 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- NR PLANTAS: CUATRO
- FONDO EDIFICABLE:
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

60 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.
- PROGRAMA: Segundo cuatrienio
- PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Ocho años

UNIDAD DE EJECUCION UE2F

AMBITO: Parcela Catastral 40.83.001.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 8.220 m²

CONDICIONES:

10 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: (obtención de Espacio libre público por cesión, en espacio señalado en Plano de Calificación y Zonificación, con 5.160 m²).

20 APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TIP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALT.
BQ No residenc.	3.060 m ²	1 m ² /m ²	1	3.060 m ²

$$AM = \frac{ALT}{S} = \frac{3.060}{3.060} = 1,000 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

30 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 0,372 m²/m² de UO de uso No residencial

40 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP: 5.160
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

50 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- NR PLANTAS: UNA
- FONDO EDIFICABLE:
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

60 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.
- PROGRAMA: Primer cuatrienio

PLAZOS DE URBANIZACION

Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE1U

AMBITO: Incluye parcelas catastrales 34.76.201,02,03 y 04.

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 3.860 m²

CONDICIONES:

10 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Urbanización del Ambito de la unidad y vias de acceso.

20 APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TIP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALT.
SA-Vda.Colect.	3.860 m ²	1,5 m ² /m ²	1	5.790 m ²

$$AM = \frac{ALT}{S} = \frac{5.790}{3.860} = 1,500 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

30 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 1,500 m²/m² de Residencial en Vda. Colectiva

40 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

50 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- NR PLANTAS: CINCO
- FONDO EDIFICABLE:
- OCUPACION MAXIMA PARCELA:

60 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA

- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Privada
- SISTEMA: Compensación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.
- PROGRAMA:
- PLAZOS DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION: Cuatro años

UNIDAD DE EJECUCION UE1T

AMBITO: Parcela 84.81.203

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano.

SUPERFICIE: 2.154 m²

CONDICIONES:

10 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION: Urbanización y construcción de VPP.

20 APROVECHAMIENTO MEDIO:

USO Y TIP.	SUP.	EDIFIC.	CP	ALT.
R-Vda.Colect.	2.154 m ²	1,497 m ² /m ²	1	3.225 m ²

$$AM = \frac{ALT}{S} = \frac{3.225}{2.154} = 1,497 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

30 APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO:

AT = 1,497 m²/m² de R - Vda. Colectiva

40 DOTACIONES (RESERVAS MINIMAS DE SUELO)

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

50 ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

- ALTURA SOBRE RASANTE:
- NR PLANTAS: CINCO
- FONDO EDIFICABLE:

- OCUPACION MAXIMA PARCELA: 30%
- 89 DESARROLLO DE LA GESTION Y PROGRAMA
- FIGURA OBLIGATORIA: Estudio de Detalle
- INICIATIVA: Pública
- SISTEMA: Expropiación
- POSIBILIDAD DE SUBDIVISION: NO.
- PROGRAMA: Primer cuatrienio
- PLAZOS DE URBANIZACION
Y DE EDIFICACION: Cuatro años

ANEXO IV
FICHAS DE PE. PP. SURP. SURNP.

PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE MIERES PERI - OÑON.

SUELO URBANO-PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE OÑON
(Art. 85 de la Ley del Suelo)

Situación: OÑON

Clase de suelo: URBANO

Superficie total: 27.600 m²

CONDICIONES:

19) OBJETIVOS:

- 29) Edificación y Aprovechamiento Urbanístico
- USOS Y TIPOLOGIA: RESIDENCIAL, VIVIENDA COLECTIVA SEGUN ALINEACIONES (SA)
 - SUPERFICIES EDIFIC. MAX.: 26.500 M² TODOS LOS USOS.
 - Coeficientes de Ponderación: CP = 1; TODOS LOS USOS.
 - Aprovechamiento tipo : 0,960 M²/M² DE R-VDA. COLECTIVA

39) RESERVAS MINIMAS DOTACIONALES

- ELUP: 7.120 M²
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS: SOCIAL: 900 M²
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 7.140 M²

- 49) Desarrollo de la gestión, programación y sistema.
- Figura obligatoria: PERI
 - Iniciativa y Sistema: Se señalará en el Plan Especial.
 - Posibilidad de subdivisión: SI
 - Programa : SEGUNDO CUATRIENIO
 - Plazo de presentación del documento: OCHO AÑOS

PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE MIERES PERI-REQUEJO

SUELO URBANO - PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
(Artículo 85 de la Ley del Suelo)

Situación: Según delimitación que figura en el Plano de Suelo Urbano de Mieres, de Calificación y Zonificación.

Clase de suelo: Suelo Urbano

Superficie total: 10.900 m²

CONDICIONES:

- 19) OBJETIVOS: La recuperación del medio urbano, con estudio pormenorizado de las edificaciones existentes a fin de evaluar la posibilidad de su conservación ó sustitución, así como la ampliación del espacio urbano y establecimiento de la mejora de la red viaria.

29) Edificación y Aprovechamiento Urbanístico

- USOS Y TIPOLOGIA: Ordenanza de SA. Uso comercial o residencial en planta baj opcional.
- SUPERFICIES MIN. Y MAX.: Las que define el Plan Especial.
- Coeficientes de Ponderación: Se considera el uso característico, el residencial en Vda. Colectiva, por lo que su CP=1. El uso comercial, por considerar su valor de repercusión en esta zona como similar al del residencial, también CP=1.
- Aprovechamiento tipo : 3,5 m²/m² de uso Residencial Vda. Colectiva

39) RESERVAS MINIMAS DOTACIONALES

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

49) Desarrollo de la gestión, programación y sistema.

- Figura obligatoria: Plan Especial
- Iniciativa y Sistema: Se señalará en el Plan Especial.
- Posibilidad de subdivisión: NO
- Programa : Segundo cuatrienio
- Plazo de presentación del documento: Ocho años.

PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE MIERES P.P. VASCO MAYACINA

SUELO URBANO-PLAN PARCIAL DE VASCO MAYACINA

Situación: VASCO - MAYACINA

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL APROBADO.

Superficie total: 113.550 M²

CONDICIONES:

19) OBJETIVOS:

29) Edificación y Aprovechamiento Urbanístico

- USOS Y TIPOLOGIA: RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA SEGUN ALINEACIONES (SA)
- SUPERFICIES EDIFIC. MAX.: SEGUN PLAN PARCIAL
- Coeficientes de Ponderación: PARA TODOS LOS USOS: CP = 1
- Aprovechamiento tipo :

39) RESERVAS MINIMAS DOTACIONALES SEGUN PLAN PARCIAL

- ELUP: 18.686 M²
- EDUCATIVO: 10.397 M²
- DEPORTIVO: 5.573 M²
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO: 37.463 M²

49) Desarrollo de la gestión, programación y sistema.

- Figura obligatoria:
- Iniciativa: PUBLICA
- Sistema: EXPROPIACION
- Posibilidad de subdivisión: SEGUN PLAN PARCIAL
- Programa : SEGUN PLAN PARCIAL
- Plazo de presentación del documento:

PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE MIERES SURP - I

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DENOMINACION: número 1 Seana

Situación: Según se señala en plano de clasificación de suelo. Con acceso desde la carretera de Seana.

Clase de suelo: Suelo urbanizable Programado

Superficie total: 151.514 m²

CONDICIONES:

19) Edificación y Aprovechamiento Urbanístico

- USOS Y TIPOLOGIA: Ordenanza de EU 0,45
- SUPERFICIES MIN. Y MAX.: las de la Ordenanza
- Coeficientes de Ponderación: Un único uso, por tanto CP=1
- Aprovechamiento tipo : 0,45 m²/m² de R-Unifamiliar

29) Reservas mínimas dotacionales: Las contenidas en el Reglamento de Planeamiento ó las que define el Planeamiento de desarrollo.

- ELUP:
- EDUCATIVO:
- DEPORTIVO:
- OTROS:
- RED VIARIA DE USO Y DOMINIO PUBLICO:

30) Desarrollo de la gestión, programación y sistema.

- Figura obligatoria: Plan Parcial
- Iniciativa: Privada
- Sistema: Compensación
- Posibilidad de subdivisión: SI
- Programa : Segundo cuatrienio
- Plazo de presentación del documento: Ocho años.

PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE MIERES SURNP - 1

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DENOMINACION: número 1 EL BATAN

SITUACION: Actual lavadero de Batán, Mieres norte

SUPERFICIE TOTAL: 125.000 m²

TIPO DE SUELO: Urbanizable no programado.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación urbanística (P.A.U.)

OBJETIVOS: Creación de un polígono de equipamientos y expansión de áreas universitarias.

CRITERIOS DE ORDENACION: Concebido como reserva de suelo de equipamientos universitarios, y docentes, deberá resolver adecuadamente los enlaces con la ciudad y la autovía.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA: Edificios docentes, con posibilidad de áreas residenciales.

GESTION: El sistema de actuación y plazos se fijarán mediante el Programa de Actuación urbanística. El momento y condiciones para su redacción se fijará en función de las necesidades específicas que manifiesten los organismos competentes.

PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE MIERES SURNP - 2

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DENOMINACION: NUM.2 ZONA INDUSTRIAL

SITUACION: Zonas Industriales con esta calificación, en esta clase de suelo y señaladas en planos a E=1.5.000. Son las siguientes:

- 1) Area de Loredo
- 2) Area de Cardeo
- 3) Area de Tarronal
- 4) Escombrera de Reicastro
- 5) Areas de Suvilla
- 6) Area de Sustiello
- 7) Area de Baiña

SUPERFICIE TOTAL: 1) 76.700 m²; 2) 90.100 m²; 3) 110.000 m²; 4) 109.450 m²; 5) 145.000 m²; 6) 90.000 m²; 7) 208.000 m²

TIPO DE SUELO: Suelo Urbanizable no programado.

OBJETIVOS: Terrenos para uso industrial, para atender una demanda previsible, en estos momentos no detectada,

que constituía la característica de la actividad principal de este Concejo de Mieres.

CRITERIOS DE ORDENACION: Los Polígonos industriales se desarrollarán en función de las necesidades que apareciesen y con la tipología adecuada al uso específico.

GESTION: El sistema de actuación y plazos se determinarán en el Programa de Actuación Urbanística.

ANEXO V EDIFICACIONES PREFABRICADAS

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS APTAS PARA LA PREFABRICACION:
(ACUERDO DE PLENO CUOTA DE 13.ABR.1994)

1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Normativas a cumplir:

- Normativa urbanística vigente en cada Concejo, debiendo tratarse de un uso autorizable según el Plan General o Norma Subsidiaria de cada municipio.

- Normativa sobre habitabilidad, diseño y superficies mínimas exigibles para las viviendas en el Principado de Asturias.

- Normativa sobre aislamiento térmico y acústico, protección contra incendios, estabilidad y resistencia, calefacción, etc. en los términos que determine el organismo competente.

Emplazamientos posibles

- Suelo no urbanizable genérico (o categoría equivalente).

- Suelo no urbanizable - núcleo rural que no goce de ningún grado de protección. Para el caso de los núcleos rurales que cuentan con algún

tipo de protección, no es recomendable su admisión al entender que es imposible adaptar su forma y materiales a casos tan individualizados.

Sin perjuicio de la necesidad de sujetarse a la normativa urbanística que resulte de aplicación en cuanto a parcela mínima, retranqueos a linderos y caminos etc., su ubicación concreta dentro de la parcela evitará en todo caso la máxima visibilidad.

Condiciones estéticas de tipología y constructivas:

- Con carácter general deberán cumplirse las condiciones estéticas, de tipología y constructivas exigidas por la normativa urbanística de cada concejo para las viviendas unifamiliares.

- Con relación a las formas exteriores, deben recomendarse formas sencillas, basadas en el cubo o paralelepípedo, o formas compuestas de ambos.

- En cuanto a los materiales de paramentos exteriores, se podrá utilizar cualquier material

prefabricado siempre que su cara exterior tenga un acabado en cuanto a textura similar a los de la zona. Generalmente tendrán que ir enfoscados y pintados. Se permite la utilización de piedra o pizarra como acabado, así como el empleo de madera siempre que sea pintada. Se prohíbe el ladrillo visto y el bloque de hormigón sin tratamiento exterior así como el acabado en azulejo u otro material cerámico.

. Las cubiertas serán a dos, tres o cuatro aguas, con pendiente máxima de 30°. Se emplearán materiales de color rojo o negro según las zonas.

. En cuanto a los colores exteriores, deberán ser neutros, claros (gama de los ocre). En el caso de los núcleos rurales deberá garantizarse al máximo la posibilidad de matizar los colores de terminación para adaptar cada caso al ambiente en que se sitúa.

. Las carpinterías podrían ser de cualquier material, pero lo ideal son las carpinterías pintadas (o con terminación análoga a pintura) de colores netos, rojo, verde oscuro y negro. Debe prohibirse la carpintería de aluminio en su color natural o anodizada como plata, oro o cobre.

. Se deberán presentar cálculos y diseño de la cimentación necesaria en coherencia con la estructura portante, así como instalaciones básicas y sus conexiones.

. Se precisará proyecto de técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.

2. CASETAS O ALMACENES AUXILIARES DE LA VIVIENDA PRINCIPAL:

Emplazamientos posibles:

- Todos los suelos no urbanizables en los que dicho uso figure con el carácter de permitido o autorizable en los respectivos planeamientos, excepto en los núcleos rurales que tengan algún grado de protección.
- Se situarán a menos de 15 m. de la edificación principal.

Condiciones estéticas de tipología y constructivas:

. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones estéticas, de tipología y constructivas exigidas por la normativa urbanística de cada concejo para las edificaciones auxiliares de vivienda y en todo caso:

- superficie máxima de 50 m²
 - altura máxima de 3 m., con una sola planta.
- . Las formas exteriores tendrán que adoptar formas sencillas, con planta cuadrada o rectangular.

. Las cubiertas deberán ser a dos aguas, con pendiente entre los 15° y 30°.

. En cuanto a colores y materiales exteriores, se deberán emplear los mismos colores y texturas superficiales que las viviendas principales, según cada caso.

. Por lo que respecta a las instalaciones, será suficiente con la simple iluminación por energía eléctrica, sin instalaciones de agua y desagüe.

3. EDIFICACIONES CON FINES DE PRODUCCION, ALMACENATE O TRANSFORMACION DE PRODUCTOS FORESTALES, AGRICOLAS O INDUSTRIALES:

Normativa a cumplir:

- Normativa sobre aislamiento específico de ruidos, emisión de olores, humos, etc. exigibles a efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- Cuando se trate de instalaciones industriales, deberá cumplirse asimismo la normativa sectorial aplicable según el tipo de industria.

Emplazamientos posibles:

- Todos los suelos no urbanizables en los que sea autorizable el uso según los planeamientos municipales, excepto en los núcleos rurales con algún tipo de protección.

Condiciones estéticas de tipología y constructivas:

Con carácter general deberán cumplirse las exigidas por la normativa urbanística de cada concejo para este tipo de edificaciones en todo caso:

- superficie máxima de 250 m²
- altura máxima de 5 m., con una sola planta.

. Las formas exteriores tendrán que adoptar formas sencillas, con planta cuadrada o rectangular.

. Las cubiertas deberán ser a dos, tres o cuatro aguas como norma general y del color que corresponda a la zona. Se admitirán a una sola aguada en los casos que se adosen a cerramientos, muros exteriores, otros edificios, etc..

. En cuanto a los colores y materiales exteriores, deberán utilizarse colores y texturas propios de la zona.

. Se precisarán las instalaciones básicas y sus conexiones.

4. CASETAS DE APEROS DE LABRANZA AISLADAS:

Emplazamientos posibles:

- Suelo no urbanizable, exclusivamente dentro de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento que no gocen de ningún tipo de protección.

Condiciones estéticas, de tipología y constructivas:

. Con carácter general deberán cumplirse las exigidas por la normativa urbanística de cada concejo para las casetas de aperos de labranza y en todo caso:

- superficie máxima de 4 u 8 m², según lo que dispongan los planeamientos municipales.

- altura máxima de 3 m., con 1 sola planta.

. Las formas exteriores tendrán que ser sencillas, con planta cuadrada o rectangular.

. Las cubiertas deberán ser a dos aguas, con pendiente entre los 15° y 30°.

. En cuanto a los colores y materiales exteriores, deberán utilizarse colores y texturas propios de la zona. Se prohíben expresamente los bloques de hormigón o ladrillos vistos que, caso de utilizarse, deberán revocarse y pintarse en color no disonante.

. No se permitirá ningún tipo de instalaciones.

5. INVERNADEROS:

Emplazamientos posibles:

- Suelos no urbanizables genéricos, de interés o núcleos rurales no protegidos, siempre que resulte admisible según los planeamientos respectivos.

Condiciones estéticas, de tipología y constructivas:

. Se podrán permitir cualesquiera formas exteriores geométricas simples, siempre que sean la transcripción directa al exterior de la forma estructural portante.

. Se permite todo tipo de materiales de cerramiento, con la sola condición general de que sea posible trasladar el invernadero con facilidad.

ANEXO VI PLANOS

1. Suelo Urbano. Calificación y Zonificación: Alineaciones y Sistemas Generales y Locales. (E = 1:200)

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 1.1. ABLAÑA | 1.6. MIERES-NORTE |
| 1.2. UJO | 1.7. MIERES-SUR-ESTE |
| 1.3. FIGAREDO | 1.8. MIERES ZONA INDUSTRIAL |
| 1.4. TURON | |
| 1.5. MIERES | |

2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DE TERRITORIO (ESCALA 1:25.000)

3. Suelo No Urbanizable. Clasificación de Suelo en todo el Término Municipal. Calificación de Suelo No Urbanizable.

Identificados por cuadrícula de la Hoja H.M.N.53, en pasadas horizontales y con los siguientes números identificativos (E = 1:5.000)

1C	a	4C
1D	a	4D
1E	a	4E
1F	a	6F
1G	a	6G
2H	a	3H

2. Resoluciones

La precedente normativa ha de interpretarse y aplicarse en concordancia con lo dispuesto en las resoluciones que a continuación se transcriben:

2.1. Resolución de fecha 14 de junio de 1995 por la que se aprueba definitivamente el P.G.O.U. de Mieres

Resolución de 14 de junio de 1995, de la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mieres (Expediente CUOTA 743/95)

Visto el informe favorable emitido por el Pleno de la CUOTA en su reunión de 24 de mayo de 1995 y de conformidad con lo prevenido en los arts. 114 y 126 de la Ley del Suelo y 132 del Reglamento de Planeamiento, esta Consejería ha resuelto aprobar definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Mieres, debiendo elaborarse un texto refundido en el que cojan las prescripciones impuestas por el Pleno de la Comisión.

Contra la presente resolución se puede interponer, en el plazo de un mes a partir del siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación, recurso de súplica ante el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias con arreglo a lo previsto en el art. 28 de la Ley 2/95, de 24 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

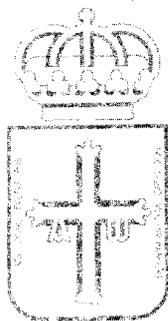
2.2. Resolución de fecha 23 de noviembre de 1995, por la que se aprueba definitivamente el texto refundido del P.G.O.U. de Mieres.

Resolución de fecha 23 de noviembre de 1995, del Consejero de Fomento, por la que se aprueba definitivamente el texto refundido Plan General de Ordenación Urbana de Mieres (Expte. CUOTA 743/95).

Visto el informe favorable emitido por el Pleno de la CUOTA en su reunión de 15 de noviembre de 1995, de conformidad con lo prevenido en los arts. 114 y 126 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. Legislativo 1/92, de 26 de junio; el Decreto 52/88, por el que se regula la composición y funcionamiento de la CUOTA, modificado por el Decreto 176/95, de 19 de octubre de 1995, por el que se adecua la composición de la CUOTA a la reestructuración de las Consejerías en las que se organiza la Administración del Principado de Asturias, esta Consejería ha resuelto aprobar definitivamente el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mieres, entendiéndose cumplidas las prescripciones del acuerdo del Pleno de la CUOTA de 24 de mayo de 1995, aunque señalando la necesidad de recoger la normativa referida al ferrocarril en las áreas afectadas por el mismo.

Contra la presente resolución se puede interponer, en el plazo de 1 mes a partir del siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación, recurso de súplica ante el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias con arreglo a lo previsto en el art. 28 de la Ley 2/95, de 24 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

Oviedo, a 14 de diciembre de 1995.—El Secretario accidental.—20.010.



PRINCIPADO DE ASTURIAS

Apellidos y nombre	NIF	Concepto	Ejercicio	Cod. Ent. bancaria	Importe embargado
VILLANUEVA CANGA VALENTINA	10275418F	I.B.I. URBANA	1.992	2048	8.081

CONSEJERIA DE SERVICIOS SOCIALES:

INFORMACION pública sobre licitación del Servicio de Estancias Diurnas en el Centro de Día Covadonga de Oviedo, dependiente de la Dirección Regional de Acción Social.

A) Objeto del contrato: Servicio de Estancias Diurnas en el Centro de Día Covadonga de Oviedo, sito en la c/ Cardenal Cienfuegos s/n., dependiente de la Dirección Regional de Acción Social.

B) Presupuesto de licitación: 8.000.000 ptas. IVA incluido.

C) Forma de adjudicación: Concurso abierto.

D) Examen de documentación e información: Mayor información y consulta del pliego y documentación complementaria podrá obtenerse en la Sección de Contratación Administrativa del Edificio Administrativo de la Consejería de Servicios Sociales de la c/ Arzobispo Guisasola, 14 (antiguo INSERSO).

E) Plazo de duración: 1 de marzo al 31 de diciembre de 1996.

F) Fianza provisional: 160.000 ptas.
Fianza definitiva: 320.000 ptas.

G) Presentación de proposiciones: Se presentarán en tres sobres cerrados y firmados por el licitador en la Sección de Contratación Administrativa del Edificio Administrativo de la Consejería de Servicios Sociales de la c/ Arzobispo Guisasola, 14 (antiguo INSERSO), teléfono: 5220791, donde estará de manifiesto el expediente.

H) Plazo de presentación: Durante los 26 días naturales a contar desde el siguiente a aquél en que aparezca el anuncio en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias. El plazo concluirá a las 14 horas del último día hábil.

I) Documentación que deben presentar los licitadores: La señalada en el pliego de cláusulas que rige este contrato.

J) Apertura de proposiciones: Tendrá lugar en la sede de la Consejería de Servicios Sociales, a las 10 horas del primer día hábil siguiente al de terminación del plazo de presentación.

K) Importe del anuncio: El importe de este anuncio correrá de cuenta del adjudicatario.

Oviedo, 26 de enero de 1996.—La Secretaria General Técnica.—1.866.

CONSEJERIA DE FOMENTO:

INFORMACION pública sobre solicitud de Autocares Hortal, S.A. de prolongación de itinerario de la concesión PA-13, desde Noreña a Pola de Siero.

Habiendo sido solicitada por la empresa Autocares Hortal, S.A. autorización de prolongación de itinerario de la concesión PA-13, de su titularidad, desde Noreña a Pola de Siero, con incorporación de nuevos tráficos.

Y en cumplimiento del art. 92 del Real Decreto 1.211/90, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, se abre información pública para que los interesados o afectados en este expediente puedan personarse en el procedimiento y, previo examen el expediente en el Servicio de Transportes y Comunicaciones de esta Dirección Regional (Consejería de Fomento, Edificio Administrativo de Servicios Múltiples, C/ Coronel Aranda, s/n., planta 3.ª, sector derecho), efectúen las observaciones que estimen oportunas en el plazo de quince días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.

Oviedo, 30 de enero de 1996.—La Directora Regional de Transportes y Comunicaciones.—1.889.

— • —

RECTIFICACION de error material en la publicación del Plan General de Ordenación Urbana de Mieres, expte. CUOTA 743/95 (Suplemento del BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias núm. 11, de 15 de enero de 1996).

De acuerdo con lo establecido en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se rectifica la publicación de la fecha de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Mieres (Suplemento al BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias núm. 11, de 15 de enero de 1996), en los siguientes términos:

Donde dice: "Plan General de Ordenación Urbana de Mieres aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 14 de junio de 1995".

Debe decir: "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mieres aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento, de fecha 23 de noviembre de 1995".

Oviedo, 24 de enero de 1996.—El Secretario accidental.—1.699.

CONSEJERIA DE AGRICULTURA:

INFORMACION pública de los proyectos de roturación que se citan y precisan evaluación preliminar de impacto ambiental.

— Alicia González Amago, en representación del pueblo de Las Tiendas, solicita roturación en una finca denominada Corneruelo, de 42 Has., sita en Las Tiendas, Cangas del Narcea. Expte. 20/96 R.

— María Martínez Collar solicita roturación en la finca denominada Brousa y Chanizas, de 4,5 Has., sita en El Otero, Cangas del Narcea. Expte. 21/96 R.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 38/94, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias, se somete a información durante un período de quince días