

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL CONCEJO DE PROAZA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

(Texto Refundido cumpliendo prescripciones Acuerdo CUOTA de 11-3-05)



**AYUNTAMIENTO
DE PROAZA**
(ASTURIAS)

N O R M A T I V A

Equipo Redactor:

CÉSAR QUIRÓS MUÑIZ. Arquitecto
LUIS CARLOS IGLESIAS G^a DE VICUÑA. Abogado

ENERO 2009

INDICE

TITULO PRELIMINAR. INTRODUCCIÓN	1	Artículo 38. Procedimientos	7
Artículo 1. Naturaleza	1	SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS	8
Artículo 2. Ambito de aplicación	1	Artículo 39. Actividades sujetas a licencia	8
Artículo 3. Vigencia	1	Artículo 40. Limitaciones a la concesión de licencias según la clase de suelo	8
Artículo 4. Documentación	1	Artículo 41. Procedimiento para la obtención de licencias	8
TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL		Artículo 42. Suspensión del cómputo de plazos y silencio administrativo	8
CAPÍTULO I. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL TERRITORIO	1	Artículo 43. Control de proyectos y subsanación deficiencias .	8
Artículo 5. Estructura urbanística general	1	Artículo 44. Clases de licencias urbanísticas	8
Artículo 6. Clasificación del suelo	1	Artículo 45. Licencias de parcelación	8
Artículo 7. Sistemas	1	Artículo 46. Licencias de obras de urbanización	9
Artículo 8. División del suelo en zonas	1	Artículo 47. Licencias de obras de edificación	9
CAPÍTULO II. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES	2	Artículo 48. Obras menores	9
SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES	2	Artículo 49. Vigencia de las licencias	9
Artículo 9. Obligaciones y control del deber de conservación ..	2	Artículo 50. Vigilancia e inspección	10
Artículo 10. Contenido del deber de conservación	2	Artículo 51. Cese o sustitución de técnicos	10
Artículo 11. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato y supuestos de riesgo inminente	2	Artículo 52. Modificación de proyectos	10
Artículo 12. Rehabilitación de viviendas, colaboración municipal y régimen de contribuciones	2	Artículo 53. Documentación en obra	10
Artículo 13. Ordenes de ejecución para la conservación. trámite y acción sustitutoria	3	Artículo 54. Transmisión de licencias de obras	11
Artículo 14. Contribución de los inquilinos al deber de conservación	3	Artículo 55. Comunicación de inicio y terminación	11
SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO	3	Artículo 56. Tira de cuerdas	11
Artículo 15. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación	3	Artículo 57. Obligaciones a la terminación de las obras	11
Artículo 16. Yacimientos arqueológicos o paleontológicos	4	Artículo 58. Notificación de terminación de obras	11
SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES	4	Artículo 59. Inspección final	11
Artículo 17. Contenido del deber de conservación y destino provisional de los solares	4	Artículo 60. Licencias de actividades e instalaciones	11
SECCIÓN 4ª. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO	4	Artículo 61. Licencias de ocupación o apertura	12
Artículo 18. Infracciones	4	SECCIÓN 3ª. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	12
Artículo 19. Derribo de edificios catalogados e incumplimiento del deber de conservación	4	Artículo 62. Ordenes de ejecución y suspensión	12
Artículo 20. Conservación subsidiaria por el ayuntamiento	4	SECCIÓN 4ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	12
CAPÍTULO III. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	5	Artículo 63. Consulta directa y solicitud de condiciones urbanísticas	12
SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES	5	TÍTULO II. SUELO URBANO	13
Artículo 21. Finalidad	5	CAPÍTULO I. RÉGIMEN, DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO	13
Artículo 22. Clasificación de los distintos tipos de obras	5	SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO	13
Artículo 23. Obras de Conservación	5	Artículo 64. Definición	13
Artículo 24. Obras de Consolidación	5	Artículo 65. Derechos y deberes de propietarios suelo urbano ...	13
Artículo 25. Obras de Restauración	5	Artículo 66. Categorías de suelo urbano	13
Artículo 26. Obras de Reforma interior sin vaciado	5	Artículo 67. Suelo urbano de aplicación directa	13
Artículo 27. Obras de Reestructuración	5	Artículo 68. Suelo urbano regulado según especificaciones de su Unidad de Actuación	13
Artículo 28. Obras de Reestructuración de cubierta	6	SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	13
Artículo 29. Obras de Reestructuración de fachadas	6	Artículo 69. Planes especiales y Estudios de detalle	13
Artículo 30. Obras de Renovación parcial con conservación de elementos	6	SECCIÓN 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANO	14
Artículo 31. Carácter de las obras autorizables	6	Artículo 70. Sistemas de actuación y referencia de los mismos ..	14
Artículo 32. Niveles de protección del patrimonio edificado	6	CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO	14
Artículo 33. Obras permitidas según el Nivel de protección	6	SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES	14
Artículo 34. Ordenanzas aplicables y criterios para la autorización de obras en edificios protegidos	6	Artículo 71. Categorías de usos en el suelo urbano	14
Artículo 35. Hórreos, paneras y otras construcciones de interés etnográfico	7	Artículo 72. Niveles de desagregación de usos	14
CAPÍTULO IV. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	7	Artículo 73. Usos globales	14
Artículo 36. Procedencia de la declaración de ruina	7	Artículo 74. Usos pormenorizados	14
CAPÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO	7	SECCIÓN 2ª. USO DE VIVIENDA	15
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES	7	Artículo 75. Definición	15
Artículo 37. Competencia municipal	7	Artículo 76. Clasificación	15
		Artículo 77. Condiciones de los edificios de vivienda	15
		SECCIÓN 3ª. USO COMERCIAL	15
		Artículo 78. Definición	15
		Artículo 79. Clasificación	15
		Artículo 80. Situaciones	15
		Artículo 81. Condiciones de los edificios y locales comerciales .	15
		Artículo 82. Condiciones de los mercados públicos	16
		SECCIÓN 4ª. USO DE OFICINAS	16
		Artículo 83. Definición	16
		Artículo 84. Clasificación	16
		Artículo 85. Situaciones	16

NORMATIVA

Artículo 86. Condiciones de los edificios y locales de oficina ... 16	Artículo 142. Frente de solar 25
SECCIÓN 5ª. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO 17	Artículo 143. Fondo de solar 25
Artículo 87. Definición 17	Artículo 144. Fondo edificable 25
Artículo 88. Clasificación 17	Artículo 145. Parcela 26
Artículo 89. Situaciones 17	Artículo 146. Superficie ocupada 26
Artículo 90. Condiciones de los edificios y locales de garaje-aparcamiento 17	Artículo 147. Superficie libre, patio de parcela, patio de manzana .. 26
SECCIÓN 6ª. USO INDUSTRIAL 18	Artículo 148. Superficie total edificada 26
Artículo 91. Definición 18	Artículo 149. Coeficiente de edificabilidad 26
Artículo 92. Clasificación 18	Artículo 150. Altura de la edificación 26
Artículo 93. Situaciones 18	Artículo 151. Altura libre de planta 26
Artículo 94. Condiciones de los edificios y locales industriales 18	Artículo 152. Edificación de parcela 26
Artículo 95. Almacenamiento de residuos líquidos 19	Artículo 153. Edificaciones agrupada y pareada 27
Artículo 96. Residuos sólidos y recogida de basuras 19	Artículo 154. Edificación exenta 27
Artículo 97. Estudios de impacto 19	Artículo 155. Edificación de uso exclusivo 27
SECCIÓN 7ª. USO HOTELERO 19	SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SE- GURIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL 27
Artículo 98. Definición 19	Artículo 156. Condiciones generales 27
Artículo 99. Clasificación 19	Artículo 157. Contaminación atmosférica 27
Artículo 100. Condiciones de localización 19	Artículo 158. Protección contra incendios 27
Artículo 101. Condiciones de los edificios y locales hoteleros 19	Artículo 159. Aislamientos 27
Artículo 102. Dotación de aparcamiento 19	Artículo 160. Niveles sonoros 27
SECCIÓN 8ª. USO DE ESPECTÁCULOS 19	Artículo 161. Vibraciones 28
Artículo 103. Definición 19	Artículo 162. Vertidos, emisión de humos y gases y otras circunstancias 28
Artículo 104. Clasificación 20	Artículo 163. Accesibilidad 28
Artículo 105. Situaciones 20	SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS 28
Artículo 106. Condiciones de edificios y locales espectáculos 20	Artículo 164. Competencia 28
Artículo 107. Dotación de aparcamiento 20	Artículo 165. Condiciones generales de composición 28
SECCIÓN 9ª. USO DE REUNIÓN Y RECREO 20	Artículo 166. Paramentos exteriores 28
Artículo 108. Definición 20	Artículo 167. Balcones, terrazas, miradores, cuerpos cerrados volados y salientes permitidos 28
Artículo 109. Clasificación 20	Artículo 168. Barandillas y petos 29
Artículo 110. Situaciones 20	Artículo 169. Toldos, marquesinas, cornisas y salientes 29
Artículo 111. Condiciones de los edificios y locales 20	Artículo 170. Cubiertas 29
Artículo 112. Dotación de aparcamiento 20	Artículo 171. Elementos de iluminación y/o ventilación en cubiertas y bajocubiertas 30
SECCIÓN 10ª. USO EDUCATIVO Y CULTURAL 20	Artículo 172. Publicidad en los edificios 30
Artículo 113. Definición 20	Artículo 173. Tendidos aéreos 30
Artículo 114. Clasificación 20	CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA 30
Artículo 115. Situaciones 20	Artículo 174. Definición y clasificación 30
Artículo 116. Condiciones de los edificios y locales 20	SECCIÓN 1ª. RESIDENCIAL COLECTIVA. (RC) 31
Artículo 117. Dotación de aparcamiento 21	Artículo 175. Definición y clasificación 31
SECCIÓN 11ª. USO DEPORTIVO 21	Artículo 176. Intensidad máxima de uso 31
Artículo 118. Definición 21	Artículo 177. Uso característico 31
Artículo 119. Clasificación 21	Artículo 178. Usos compatibles 31
Artículo 120. Situaciones 21	Artículo 179. Usos prohibidos 32
Artículo 121. Condiciones de los edificios y locales 21	Artículo 180. Condiciones específicas 32
Artículo 122. Dotación de aparcamiento 21	SECCIÓN 2ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. (RU) 33
SECCIÓN 12ª. USO SANITARIO 21	Artículo 181. Definición 33
Artículo 123. Definición 21	Artículo 182. Intensidad máxima de uso 33
Artículo 124. Clasificación 21	Artículo 183. Modalidades 33
Artículo 125. Situaciones 21	Artículo 184. Uso característico 34
Artículo 126. Condiciones de los edificios y locales 21	Artículo 185. Usos compatibles 34
CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN 21	Artículo 186. Usos prohibidos 34
SECCIÓN 1ª. SISTEMA VIARIO 21	Artículo 187. Condiciones específicas 34
Artículo 127. Dimensiones de las calzadas 21	SECCIÓN 3ª. GRAN INDUSTRIA. (IG) 36
Artículo 128. Condiciones específicas de las calles particulares 22	Artículo 188. Definición 36
Artículo 129. Pavimentaciones 22	Artículo 189. Intensidad máxima de uso 36
Artículo 130. Aparcamientos públicos 22	Artículo 190. Uso característico 36
SECCIÓN 2ª. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y VERTIDOS 22	Artículo 191. Usos compatibles 36
Artículo 131. Abastecimiento de agua 22	Artículo 192. Usos prohibidos 36
Artículo 132. Evacuación de aguas residuales y pluviales 23	Artículo 193. Condiciones específicas 36
Artículo 133. Condiciones de vertido 23	SECCIÓN 4ª. INDUSTRIA EXENTA. (IE) 36
SECCIÓN 3ª. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉC- TRICA Y ALUMBRADO 24	Artículo 194. Definición 36
Artículo 134. Suministro de energía eléctrica 24	Artículo 195. Intensidad máxima de uso 36
Artículo 135. Alumbrado 24	Artículo 196. Uso característico 37
SECCIÓN 4ª. PLANTACIONES 25	Artículo 197. Usos compatibles 37
Artículo 136. Plantaciones 25	Artículo 198. Usos prohibidos 37
SECCIÓN 5ª. BASURAS 25	Artículo 199. Condiciones específicas 37
Artículo 137. Basuras 25	SECCIÓN 5ª. SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS. (E) 37
CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 25	Artículo 200. Definición 37
SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES Y CONDICIONES GE- NERALES DE APROVECHAMIENTO 25	Artículo 201. Intensidad máxima de uso 37
Artículo 138. Alineaciones 25	Artículo 202. Usos compatibles 37
Artículo 139. Rasantes 25	Artículo 203. Usos prohibidos 38
Artículo 140. Retranqueos 25	
Artículo 141. Chaflán 25	

NORMATIVA

Artículo 204. Condiciones específicas	38	Artículo 257. Condiciones generales	49
SECCIÓN 6ª. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS		Subsección 3ªb. INDUSTRIAS VINCULADAS AL	
VERDES. (ELP)	38	MEDIO RURAL	50
Artículo 205. Definición	38	Artículo 258. Definición y clasificación	50
Artículo 206. Condiciones de uso	38	Subsección 3ªb.1. Almacenes o industrias de tranfor-	
Artículo 207. Condiciones de edificación	38	mación de productos agrarios	50
Artículo 208. Espacios libres privados. (L)	38	Artículo 259. Definición y condiciones generales	50
		Subsección 3ªb.2. Talleres artesanales	50
TITULO III. SUELO NO URBANIZABLE	40	Artículo 260. Definición y condiciones generales	50
CAPITULO I. RÉGIMEN, DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO	39	Subsección 3ªb.3. Talleres de automóviles o	
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO	40	maquinaria agrícola	50
Artículo 209. Definición	40	Artículo 261. Condiciones generales	50
Artículo 210. Destino y regulación	40	Subsección 3ªc. OTRAS INDUSTRIAS	
Artículo 211. Categorías de suelo no urbanizable	40	TRANSFORMADORAS	51
SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	40	Artículo 262. Definición y condiciones generales	51
Artículo 212. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento ..	40	Subsección 3ªd. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE	51
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN SUELO NO URBANIZABLE	40	Artículo 263. Definición y condiciones generales	51
Artículo 213. Categorías de usos en el suelo no urbanizable ..	40	Artículo 264. Condiciones de localización	51
Artículo 214. Usos permitidos	41	Artículo 265. Condiciones de ocupación	51
Artículo 215. Usos autorizables	41	Subsección 3ªe. GRAN INDUSTRIA	51
Artículo 216. Usos incompatibles	41	Artículo 266. Definición y condiciones generales	51
Artículo 217. Usos prohibidos	41	SECCIÓN 4ª. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	52
Artículo 218. Núcleos rurales	42	Artículo 267. Definición y clasificación	52
Artículo 219. Sistemas de actuación	42	Artículo 268. Condiciones generales	52
SECCIÓN 4ª. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES	42	Subsección 4ªa. DOTACIONES	52
Artículo 220. Parcelaciones urbanísticas	42	Artículo 269. Definición y clasificación	52
Artículo 221. Segregaciones	42	Subsección 4ªa.1. Condiciones generales	52
SECCIÓN 5ª. NORMAS DE PROCEDIMIENTO	42	Artículo 270. Dotaciones a nivel local	52
Artículo 222. Licencias	42	Artículo 271. Dotaciones municipales o supramunicipales	52
Artículo 223. Autorización de construcción o implantación	43	Artículo 272. Dotaciones de ocio	53
Artículo 224. Modificación de planeamiento	43	Subsección 4ªa.2. Condiciones particulares	53
Artículo 225. Competencias técnicas	43	Artículo 273. Servicios sanitarios	53
Artículo 226. Condiciones generales de relación	43	Artículo 274. Servicios culturales	53
CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO	43	Subsección 4ªb. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES	53
SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES	43	Artículo 275. Definición	53
Artículo 227. Definición y clasificación	43	Artículo 276. Cementerios	53
SECCIÓN 2ª. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	43	Artículo 277. Mataderos	53
Artículo 228. Definición y clasificación	43	Subsección 4ªc. SERVICIOS COMERCIALES	54
Artículo 229. Condiciones generales	44	Artículo 278. Definición y clasificación	54
Artículo 230. Cerramientos de fincas	44	Artículo 279. Condiciones generales. Comercio local, municipal,	
Subsección 2ªa. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS	44	supramunicipal	54
Artículo 231. Definición	44	Subsección 4ªd. SERVICIOS DE REUNIÓN Y	
Subsección 2ªa.1. Agricultura extensiva	45	RECREO	54
Artículo 232. Definición	45	Artículo 280. Definición, condiciones generales y de ubicación ..	54
Artículo 233. Condiciones de la edificación	45	Subsección 4ªe. SERVICIOS HOTELEROS	54
Subsección 2ªa.2. Agricultura intensiva	45	Artículo 281. Definición, clasificación y condiciones generales	
Artículo 234. Definición	45	y de localización	54
Artículo 235. Condiciones de la edificación	45	Subsección 4ªf. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y	
Subsección 2ªa.3. Cultivos para consumo familiar		OTRAS MODALIDADES DE	
y pequeña venta	45	ACAMPADA	55
Artículo 236. Definición	45	Artículo 282. Definición y condiciones generales	55
Artículo 237. Condiciones de implantación y de la edificación ..	45	Artículo 283. Condiciones de ocupación, accesos y	
Subsección 2ªb. ACTIVIDADES GANADERAS	46	aparcamientos	55
Artículo 238. Definición y clasificación	46	Artículo 284. Condiciones de zonificación y diseño	55
Artículo 239. Ganadería y sus modalidades	46	Artículo 285. Condiciones de las edificaciones, instalaciones	
Artículo 240. Condiciones generales	46	y servicios	55
Artículo 241. Condiciones de la ganadería intensiva	46	Artículo 286. Campamentos de turismo para caravanas	56
Subsección 2ªc. ACTIVIDADES PISCÍCOLAS	47	Artículo 287. Acampada en casas rurales	56
Artículo 242. Definición	47	Artículo 288. Acampada libre	56
Artículo 243. Condiciones generales	47	SECCIÓN 5ª. INFRAESTRUCTURAS	56
Subsección 2ªd. ACTIVIDADES FORESTALES	47	Artículo 289. Definición, condiciones generales y clasificación ..	56
Artículo 244. Definición	47	Subsección 5ªa. TRANSPORTE Y VÍAS PÚBLICAS	56
Artículo 245. Condiciones generales	47	Artículo 290. Condiciones generales	56
Artículo 246. Especies autóctonas y alóctonas	47	Artículo 291. Nuevas vías públicas	57
Artículo 247. Catalogación de montes	47	Subsección 5ªb. TENDIDOS POR CABLE	57
Artículo 248. Roturación de terrenos forestales	47	Artículo 292. Tendidos eléctricos de alta y media tensión	57
Artículo 249. Cambio de cultivo	48	Artículo 293. Tendidos eléctricos de baja tensión y tendidos	
Artículo 250. Prácticas forestales prohibidas	48	teléfonicos	57
Artículo 251. Aprovechamientos madereros	48	Artículo 294. Antenas de telecomunicaciones y televisión	57
Artículo 252. Incendios	48	Subsección 5ªc. AGUAS Y SANEAMIENTO	58
Artículo 253. Régimen parcelario y cerramientos	48	Artículo 295. Condiciones generales	58
Artículo 254. Condiciones de edificación	48	Subsección 5ªd. VERTEDEROS	58
SECCIÓN 3ª. ACTIVIDADES INDUSTRIALES	48	Artículo 296. Definición y condiciones generales	58
Artículo 255. Definición y clasificación	48	Subsección 5ªe. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE	
Subsección 3ªa. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	49	LAS OBRAS PÚBLICAS	58
Artículo 256. Definición y clasificación	49	Artículo 297. Definición y condiciones generales	58

SECCIÓN 6ª. VIVIENDA FAMILIAR	58	Artículo 336. Modalidad derivada de Masas forestales.	
Artículo 298. Definición y clasificación	58	Definición	67
Artículo 299. Condiciones generales. Concepto de quintana ...	59	Artículo 337. Usos permitidos en la modalidad de Masas forestales	67
Artículo 300. Usos vinculados a la vivienda	59	Artículo 338. Usos autorizables	68
Artículo 301. Condiciones generales para viviendas de nueva planta y adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines	59	Artículo 339. Usos prohibidos	68
Artículo 302. Ampliación de viviendas existentes	59	Artículo 340. Modalidad de Singularidad paisajística. Definición	68
SECCIÓN 7ª. OTROS USOS	60	Artículo 341. Usos permitidos en la modalidad de Singularidad paisajística	68
Artículo 303. Definición, clasificación y condiciones generales	60	Artículo 342. Usos autorizables y prohibidos	68
SECCIÓN 8ª. USOS EXISTENTES	60	Artículo 343. Suelo no urbanizable de Cauces públicos e hidrológicos	69
Artículo 304. Transitoriedad de los usos existentes	60	Artículo 344. Usos permitidos, autorizables y prohibidos	69
Artículo 305. Derribo de construcciones	60	SECCIÓN 2ª. S.N.U. DE INTERÉS. (SNU I)	69
CAPITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	59	Subsección 2ª.a. DEFINICIÓN Y MODALIDADES	69
Artículo 306. Definiciones	60	Artículo 345. Suelo no urbanizable de Interés. Concepto y modalidades	69
SECCIÓN 1ª. INFRAESTRUCTURAS	60	Subsección 2ª.a.1. SNU de Interés de vega (SNU I-b)	69
Artículo 307. Agua	60	Artículo 346. Suelo de Interés de vega (I-b). Definición	69
Artículo 308. Saneamiento	61	Artículo 347. Usos permitidos	69
Artículo 309. Energía eléctrica	61	Artículo 348. Usos autorizables	70
Artículo 310. Vías de acceso	61	Artículo 349. Usos prohibidos	70
SECCIÓN 2ª. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS	61	Subsección 2ª.a.2. Suelo no urbanizable de Interés agrario y/o forestal (SNU I-a)	70
Artículo 311. Movimientos de tierras	61	Artículo 350. Suelo de Interés agrario y/o forestal (I-a). Definición..	70
Artículo 312. Cerramientos de fincas edificadas	61	Artículo 351. Usos permitidos	71
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES, ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES	62	Artículo 352. Usos autorizables	71
Subsección 3ª.a. GENERALIDADES	62	Artículo 353. Usos prohibidos	72
Artículo 313. Condiciones generales	62	SECCIÓN 3ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS. (SNU IF)	72
Artículo 314. Edificación tradicional	62	Artículo 354. Definición y clasificación	72
Artículo 315. Condiciones de localización	62	Artículo 355. Vías de comunicación. Regulación de usos	72
Artículo 316. Tipologías de la edificación	62	Artículo 356. Tendidos de energía eléctrica. Regulación usos	73
Artículo 317. Altura máxima de la edificación	63	SECCIÓN 4ª. NUCLEO RURAL. (NR)	73
Artículo 318. Edificaciones auxiliares	63	Subsección 4ª.a. CUESTIONES GENERALES	73
Artículo 319. Hórreos y paneras	63	Artículo 357. Delimitación	73
Artículo 320. Construcciones prefabricadas	63	Artículo 358. Características	73
Subsección 3ª.b. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	63	Artículo 359. Otras entidades de población	73
Artículo 321. Criterios generales	63	Artículo 360. Núcleos especiales protegidos	73
Artículo 322. Composición	63	Subsección 4ª.b. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	74
Artículo 323. Paramentos exteriores	64	Artículo 361. Parcelación	74
Artículo 324. Cubiertas	64	Artículo 362. Agrupaciones	74
Artículo 325. Publicidad	64	Artículo 363. Ordenación de conjunto. Regulación y condiciones particulares	74
Artículo 326. Rehabilitaciones y reformas	64	Artículo 364. Condiciones generales de la edificación	74
Artículo 327. Edificaciones agrarias, ganaderas o industriales	65	Artículo 365. Parcela mínima edificable	74
CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE	65	Artículo 366. Tipologías de edificación	74
SECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. (SNU P)	65	Artículo 367. Alturas de edificación	75
Artículo 328. Definición	65	Artículo 368. Condiciones estéticas	75
Artículo 329. Normas de protección de carácter general	65	Artículo 369. Retranqueos a vías públicas	75
Artículo 330. Subvariedades o subcategorías	65	Artículo 370. Cerramiento de fincas	75
Artículo 331. Modalidad derivada de Ecosistemas naturales de alta fragilidad. Definición	65	Artículo 371. Accesos a las vías	76
Artículo 332. Usos permitidos	66	Artículo 372. Frentes e Infraestructuras	76
Artículo 333. Usos autorizables	66	Artículo 373. Condiciones particulares de usos	76
Artículo 334. Usos incompatibles	66	SECCIÓN 5ª. AREAS INDUSTRIALES EN SUELO NO URBANIZABLE	76
Artículo 335. Usos prohibidos	66	Artículo 374. Areas industriales	76

TITULO PRELIMINAR. INTRODUCCIÓN

ARTÍCULO 1. NATURALEZA

El presente planeamiento tiene la condición de Plan General de Ordenación (PGO), con los objetivos señalados en los artículos 57 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (en adelante, TRLSA). Dicho planeamiento es el instrumento de ordenación urbanística y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades. Todo ello con arreglo a los principios de máxima sencillez y proporcionalidad que proclama el artículo 57 del TRLSA.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este PGO es de aplicación a todo el territorio del término municipal o concejo de Proaza, sin perjuicio de las determinaciones que resulten de los instrumentos de ordenación territorial como normativa propia y de la legislación sectorial que resulte de aplicación en el concejo.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA

Este Plan tendrá vigencia indefinida. En cuanto a las causas que puedan motivar su revisión o modificación, así como al procedimiento para llevarlas a efecto, se estará a lo que establecen los artículos 98 y siguientes del TRLSA, y sin perjuicio de las determinaciones especiales sobre la denominada revisión parcial.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTACIÓN

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65 del TRLSA, este Plan General se compone de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
- Planos de ordenación con la precisión y escalas adecuadas.
- Normativa.
- Estudio Económico y Financiero.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5. ESTRUCTURA URBANÍSTICA GENERAL

El territorio del concejo se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario y la asignación a las diferentes zonas de los usos globales y la intensidad de los mismos.

ARTÍCULO 6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el territorio del municipio de Proaza se distinguen los siguientes tipos de suelo:

- SUELO URBANO, regulado de forma específica en el Título II de esta Normativa.
- SUELO NO URBANIZABLE, regulado de forma específica en el Título III de esta Normativa.

ARTÍCULO 7. SISTEMAS

1. El presente Plan fija porciones concretas de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio. Tales suelos presentan un alto grado de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

2. Se distinguirán los siguientes tipos de sistemas:

- SISTEMAS DE COMUNICACIONES y sus zonas de protección.
- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, destinados a parques públicos y zonas verdes.
- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

3. Los anteriores sistemas se subdividen en generales y locales. De todos modos, tal circunstancia no tendría incidencia a los efectos de lo preceptuado en los artículos 198 y siguientes del TRLSA, más que en las determinaciones de aquellos sistemas locales que se integren en las unidades de actuación que se delimiten en el suelo urbano.

4. Además de los sistemas que figuran recogidos en el planeamiento, habrán de tenerse en cuenta aquéllos que sean desarrollo de los correspondientes estudios de implantación.

ARTÍCULO 8. DIVISIÓN DEL SUELO EN ZONAS

1. Mediante la calificación, el PGO determina la asignación detallada de los usos, tipología edificatoria y características de la edificación y urbanización, y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

2. En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente, así como en el presente Plan, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, sin perjuicio de que razones de interés general demanden una actuación pública, en los términos de los artículos 2 y siguientes del TRLSA.

3. 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 y zonificación establecida por este Plan. Tales derechos y obligaciones se corresponden con los determinados en el TRLSA y reglamentos de desarrollo, y demás normativa aplicable, con las especificaciones que, en su caso, contenga la presente normativa.

CAPÍTULO II. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES Y CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

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

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

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

- a. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c. Determinación del plazo necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas y el plazo de ejecución a ritmo normal, y estimación de su carácter urgente cuando proceda.

ARTÍCULO 10. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación, regulado en los artículos 233, 234 y 245 del TRLSA:

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

b. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso e igualmente, aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente normativa.

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

ARTÍCULO 11. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, ORNATO Y SUPUESTOS DE RIESGO INMINENTE

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

CONDICIONES DE SEGURIDAD. Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y los bienes.

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

CONDICIONES DE ORNATO. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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

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

ARTÍCULO 12. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, COLABORACIÓN MUNICIPAL Y RÉGIMEN DE CONTRIBUCIONES

1. Cuando las obras a realizar para la conservación de los edificios se encuadren en los supuestos de rehabilitación del Real Decreto 2.329/1983 y Decreto 81/1989 del Principado de Asturias, o normativa que lo sustituya, complemente o desarrolle, podrán acogerse a los beneficios de financiación y fiscales previstos en estas normativas.

NORMATIVA

2. Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos en los decretos citados y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 234 del TRLSA y 183 de la LS/76, y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

ARTÍCULO 13. ORDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN. TRÁMITE Y ACCIÓN SUSTITUTORIA

1. Aún cuando no se deriven de la presente Normativa ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo de los artículos 109 y 233 del TRLSA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a. Fachadas visibles desde la vía pública. Ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b. Jardines o espacios libres particulares. Por ser visibles desde la vía pública.

2. Para el caso del apartado a del párrafo anterior de este artículo, podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse, asimismo, las medidas necesarias para el adecuado adentamiento u ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo 9 de esta Normativa, el Alcalde, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

5. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción sustitutoria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 98 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen jurídico de la Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común –LRJ. PAC- y 301 del TRLS/92.

6. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas según lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos urbanos.

7. Notificada a los interesados la resolución a que se hace referencia, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

8. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. En caso de urgencia, se procederá, en todo caso, a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble o de sus partes en mal estado.

9. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98.4 de la LRJ. PAC, que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

10. Esta resolución se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario, con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

11. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción en los términos de la legislación aplicable.

ARTÍCULO 14. CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN

Cuanto se establece en la presente Sección respecto de los deberes de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locatícia y, particularmente, del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO**ARTÍCULO 15. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACIÓN**

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

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

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

4. Los elementos a que hace referencia el Párrafo anterior existentes sobre inmuebles catalogados deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo de edificios protegidos correspondiente o desde la definitiva aprobación de esta Normativa, con excepción de aquellas que estuvieran autorizadas mediante Ordenanza.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª de este Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente Plan para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de sus derechos a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

6. En el concejo de Proaza son edificios catalogados los que aparecen reflejados como tales en el documento de Planos de Ordenación de este Plan. Las condiciones de intervención sobre los mismos se señalan en la documentación específica del "Catálogo de Edificios Protegidos".

ARTÍCULO 16. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS O PALEONTOLÓGICOS

1. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de actividad de las consideradas en esta Normativa como permitidas, en especial cuando se trate de movimientos de tierra, sin la autorización previa de la Consejería competente en materia de protección cultural.

2. Se consideran yacimientos protegidos al amparo de este artículo, además de cualquier otro que pudiera localizarse casualmente, los que figuran señalados en los planos de ordenación de este Plan General y en las determinaciones de la Consejería de Cultura.

3. Así, la Carta Arqueológica del concejo se incorpora a este Plan con la relación, localización y delimitación de los yacimientos inventariados, a los efectos derivados de la normativa específica.

SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

ARTÍCULO 17. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen a continuación:

Vallado. Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cierre proporcionado. Si se trata de terrenos donde predomina la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.

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

2. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- De descanso y estancia de personas.
- De recreo para la infancia.
- De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

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

4. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines del párrafo 2 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualquier otra instalación provisional similar.

5. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa recogido en el REF.

6. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 4ª. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 18. INFRACCIONES

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 9 y 10 de esta Normativa permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en la presente Normativa.

2. La infracción por los propietarios, compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas o empresas anunciadoras de las obligaciones contenidas en los párrafos 3 y 4 del artículo 15 de esta Normativa dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o ejecución por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

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

ARTÍCULO 19. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

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

ARTÍCULO 20. CONSERVACIÓN SUBSIDIARIA POR EL AYUNTAMIENTO

De conformidad con el artículo 233 del TRLSA, cuando los propietarios de los inmuebles desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 11 de esta Normativa.

CAPÍTULO III. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 21. FINALIDAD

1. La reglamentación recogida en este capítulo tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 15 de esta Normativa.

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

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

ARTÍCULO 22. CLASIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS

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

- DE CONSERVACIÓN
- DE CONSOLIDACIÓN
- DE RESTAURACIÓN
- DE REFORMA INTERIOR SIN VACIADO
- DE REESTRUCTURACIÓN
- DE REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTA
- DE REESTRUCTURACIÓN DE FACHADAS
- DE RENOVACIÓN PARCIAL CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS

ARTÍCULO 23. OBRAS DE CONSERVACIÓN

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

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

ARTÍCULO 24. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

1. Son obras de consolidación las que, dentro del deber de conservación de los propietarios, tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a los elementos estructurales, con refuerzo o reparación de cualquier elemento con función estructural cuyo deterioro pudiera poner en peligro la estabilidad del edificio, si bien manteniendo específicamente la distribución interior y sin alterar, como en el caso anterior, el resto de sus características formales y funcionales.

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el artículo anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimentación, etc.

ARTÍCULO 25. OBRAS DE RESTAURACIÓN

1. Son obras de restauración aquéllas que pretenden la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición de las condiciones originales podrá incluir la reparación o incluso reposición de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, asimismo, derribos parciales, eliminando las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

ARTÍCULO 26. OBRAS DE REFORMA INTERIOR SIN VACIADO

1. Son obras de reforma interior sin vaciado las necesarias para la mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el elemento catalogado o una parte de él a los usos a que se destine, manteniendo, en todo caso, las características estructurales, envolvente exterior y demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.

2. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como: Cambios de distribución interior en las partes no estructurales, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, la adecuación para los usos en bajocubierta actuales o que completen éste, y, excepcionalmente, la modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachadas.

ARTÍCULO 27. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

1. Son obras de reestructuración las que, al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurales alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior, es decir, sin afectar a la fachada o fachadas exteriores ni a su cubierta, salvo que, sin menoscabo de las características del edificio y de los colindantes y de las razones que determinen su inclusión en el nivel de protección específico, se entienda necesario y justificado para el uso previsto o definido el aumento de la altura de las plantas existentes. En caso contrario, la imposibilidad de tal recrecido en altura se especificará en la ficha correspondiente del edificio catalogado.

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

3. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y su cubierta.

ARTÍCULO 28. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTA

1. Son obras de reestructuración de cubierta las que implican modificación total o parcial de la superficie, volumen o sistema estructural de la cubierta del edificio protegido, con el objeto de adaptarla a nuevos usos.

2. Se agrupan en este concepto las obras de modificación o sustitución de la estructura portante de la cubierta, la apertura de casetones o nuevos huecos en los faldones de la cubierta, y los ajustes de inclinación de las vertientes de la misma.

ARTÍCULO 29. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN DE FACHADAS

Son obras de reestructuración de fachadas las orientadas a reordenar la composición de paramentos de edificios protegidos, bien mediante la ampliación o reducción de vanos existentes, o bien mediante la apertura de otros nuevos. En todo caso, las proporciones de los vanos resultantes se ajustarán a las del hueco tipo que se protege y sus dimensiones no excederán en ningún caso de las mínimas exigidas por normativa vigente para facilitar luz y ventilación al espacio que sirvan.

ARTÍCULO 30. OBRAS DE RENOVACIÓN PARCIAL CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS

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

ARTÍCULO 31. CARÁCTER DE LAS OBRAS AUTORIZABLES

1. No se consideran propiamente obras preferentes al efecto de desarrollo de las obras definidas en cada categoría, salvo lo que resulte de las prescripciones de cada ficha.

2. En todo caso, y según las circunstancias, serán de aplicación los criterios y determinaciones de carácter fiscal y económico que comporte según la legislación sectorial cada una de las actuaciones.

ARTÍCULO 32. NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

1. Se establecen para el conjunto del patrimonio edificado los siguientes niveles de protección:

- Protección **INTEGRAL (I)**

Este nivel protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, forma y cuantía de ocupación de espacio.

- Protección **ESTRUCTURAL (E)**

Este nivel protege la envolvente volumétrica del edificio, así como la morfología de su espacio interior y los elementos que caracterizan su tipología.

- Protección **PARCIAL (P)**

Este nivel protege exclusivamente la envolvente volumétrica del edificio, total, parcialmente o en los términos que figuren en la ficha individual, según cada caso, pudiendo prescindirse de aquellos elementos que estructuran y configuran su espacio interior.

- Protección **AMBIENTAL (A)**

Este nivel engloba los edificios que contribuyen a configurar ambientes tradicionales, debiendo guardar las soluciones tipológicas respetuosas con la forma de ocupación del suelo, las características compositivas y las soluciones constructivas de las edificaciones de su entorno.

2. En las diferentes series de planos de ordenación, así como en los anexos de Patrimonio Cultural, se indica, para cada edificio catalogado, el nivel de protección asignado mediante las claves referidas por las letras entre paréntesis.

ARTÍCULO 33. OBRAS PERMITIDAS SEGÚN EL NIVEL DE PROTECCIÓN

Protección INTEGRAL: Conservación, Consolidación, Restauración.

Protección ESTRUCTURAL: Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración de cubierta (ésta última, discrecionalmente).

Protección PARCIAL: Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración, Reestructuración de cubierta y Reestructuración de fachadas (las dos últimas, discrecionalmente).

Protección AMBIENTAL: Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración, Reestructuración de cubierta, Reestructuración de fachadas y Renovación parcial con conservación de elementos (las dos últimas, discrecionalmente).

ARTÍCULO 34. ORDENANZAS APLICABLES Y CRITERIOS PARA LA AUTORIZACION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

1. Las condiciones de intervención y usos en elementos considerados por este planeamiento como edificios protegidos se regirán por lo dispuesto en los diferentes apartados del "Catálogo de Edificios Protegidos" y, en su defecto, por la Ordenanza correspondiente a la calificación que les afecte.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de restauración, debiendo considerarse el de reestructuración como excepcional y ser justificado mediante el aporte de la documentación específica.

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

NORMATIVA

4. En los edificios sujetos al Nivel de protección Parcial (*P*) o al Estructural (*E*), sólo se admitirá la demolición parcial o total de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente.

5. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la solicitud de consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual la oficina técnica municipal o comarcal podrá matizar las características de las obras posibles en el edificio.

6. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado anterior será objeto de garantía mediante fianza cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención, de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.

7. Para la intervención sobre Bienes de Interés Cultural o sobre sus entornos, declarados o en tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación protectora del Patrimonio Histórico, será preceptivo el informe previo y vinculante de la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias.

8. El cumplimiento de la normativa general relativa a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, portales, escaleras, salientes de fachadas, cornisas y aleros y dimensiones mínimas de las piezas habitables no será de aplicación en las obras de conservación, consolidación o restauración para el elemento o elementos que se hayan de preservar.

ARTÍCULO 35. HÓRREOS, PANERAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

1. Todas las obras que afecten a hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad, así como a molinos hidráulicos, requerirán informe previo favorable de la Consejería competente en materia de cultura. 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 mencionada Consejería.

2. De igual modo, no se autorizarán obras de ningún tipo, cambios de uso que desvirtúen las características del edificio a proteger o movimientos de tierra sin el preceptivo informe favorable de la Consejería citada, cuando afecten a elementos etnográficos de antigüedad superior a 100 años como los que se detallan a continuación y cualquier otro que pudiera existir:

- a) CORROS: - Uno en Solallera (en las Brañas de Bandujo)
 - Uno de planta cuadrangular, en la Vega de San Bartuelu (en las Brañas de Bandujo)
 - Dos en Beyón (en la Brañas de Bandujo)
 - Uno en el puerto de Las Airúas.
 - Uno en Atambu
- b) INDUSTRIAS TRADICIONALES HIDRÁULICAS:
 - Dos molinos en las Foceas (Proacina).
 - Un molino en Sograndio.
 - Un molino en Caranga de Abajo.
 - Dos molinos en Caranga de Arriba.
 - Seis molinos en Bandujo.
 - Dos molinos en El Quintanal (Villamejín).
 - Conjunto hidráulico del Rabilón (Proaza), formado por un molino de tres molares, una pequeña central eléctrica, un pisón de escanda y un ventilador para aventar la cascarilla.
- c) LAGARES: - Un lagar de apretón en Casa Benjamín (Proaza).
 - Un lagar de viga en Casa Aida (Proaza).
 - Un lagar de viga en el Palacio de González Tuñón (Proaza).
 - Un lagar de viga en Picairín (Villamejín).

3. Por su parte, el régimen de usos y obras permitidas en los edificios incluidos en la Serie "Etno" (Protección Etnográfica) del CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS DEL CONCEJO DE PROAZA se especifica particularizadamente en las fichas de dicho documento.

CAPÍTULO IV. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 36. PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos reflejados en el artículo 234 del TRLSA.
2. Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural se registrarán, en este punto, con arreglo a lo que dispone su normativa específica.
3. El procedimiento de la declaración de ruina se efectuará en los términos del artículo 234 del TRLSA.

CAPÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 37. COMPETENCIA MUNICIPAL

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo, y sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos y entidades, tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

ARTÍCULO 38. PROCEDIMIENTOS

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

- Licencias urbanísticas.
- Ordenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos.
- Información urbanística.

SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 39. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetas a la obtención de licencia urbanística previa los actos descritos en el artículo 242 de la LS y en el 228 del TRLSA y, en su caso, artículo 1 del Reglamento de disciplina urbanística, salvo lo que resulte del desarrollo de la Disposición Final Segunda del TRLSA y de la instrucción de la Consejería. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas (o entidades de derecho público que administren bienes de éstas) distintas del Ayuntamiento de Proaza, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, salvo que se exigiere por la legislación sectorial aplicable y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 17, 18 y 84 del TRLSA.

ARTÍCULO 40. LIMITACIONES A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en suelo urbano cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación con los requisitos previstos en el artículo 114 del TRLSA y, en su desarrollo, a lo preceptuado en esta normativa y salvo la prescripciones señaladas en el artículo 120 del citado Texto referido y otras determinaciones específicas en el articulado.

ARTÍCULO 41. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS

Las solicitudes de licencia deberán resolverse a través del procedimiento establecido en la legislación de régimen local, teniendo en cuenta las determinaciones y circunstancias señaladas en los artículos 228 y 229 del TRLSA.

ARTÍCULO 42. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE PLAZOS Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. El cómputo de estos plazos quedará suspendido cuando se produzca alguna de las situaciones siguientes:

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

2. Para el cómputo y determinación del silencio se estará a lo señalado en la legislación de régimen local, procedimiento administrativo general y en el TRLSA. En ningún caso, y de conformidad con la Ley citada se entenderán concedidos por silencio las acciones en contra de las prescripciones de las leyes, planes y demás normativa urbanística.

ARTÍCULO 43. CONTROL DE PROYECTOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obra subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto, salvo aquéllos que se deriven de la documentación complementaria o legislación sectorial y que se completen con posterioridad.

2. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

ARTÍCULO 44. CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- DE PARCELACIÓN
- DE OBRAS, MAYORES O MENORES
- DE ACTUACIONES
- DE ACTIVIDADES
- DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 45. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, considerándose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en este Plan, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

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

- a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del presente planeamiento sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose de hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que este Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- b. Plano de estado actual, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos. Como soporte de este plano de emplazamiento se empleará el parcelario actual del Catastro de Urbana o Rústica, a escalas 1:1.000 o 1:2.000.
- c. Certificación catastral con indicación del nº de manzana o polígono, nº de parcela/s y superficie de la/s misma/s.
- d. Si la parcela figurase inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación registral de la finca matriz, o, en otro caso, escritura de compraventa o documento público o privado en el que se la describa.
- e. Plano de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, o la que se entienda adecuada para comprobar las determinaciones, en el que aparezcan claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.

f. Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de compensación o normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas más arriba, así como los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258 y 259 del TRLS/92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los registradores de la propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobarción de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de las parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

ARTÍCULO 46. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 228 del TRLSA, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización complementaria o para obras concretas, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, que son tratadas en los artículos siguientes.

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

ARTÍCULO 47. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. El acto de otorgamiento de licencia fijará, en su caso, si lo entiende procedente, los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de las obras, de conformidad con la normativa aplicable. Este plazo será el único efectivo para realizar la edificación, dado que, como posibilita el artículo 205 del TRLSA, este Plan, dadas las características del concejo, no determina plazos generalizados para la edificación, salvo los específicos que figuran en la normativa o en las licencias, y por lo tanto no regirá la normativa supletoria del artículo mencionado. Superando el plazo considerado para la edificación y, en su caso, la prórroga de la misma, sería de aplicación lo dispuesto en el artículo 206 del TRLSA, salvo que por las características de la edificación se declare simplemente la extinción del derecho.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la obra proyectada cumple las condiciones técnicas, urbanísticas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los extremos siguientes, que en los supuestos de obras menores se limitará solo a las imprescindibles para la realización de las obras específicas:

- a. Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b. Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al presente Plan.
- d. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles al presente Plan y al planeamiento de desarrollo aplicable.

ARTÍCULO 48. OBRAS MENORES

1. Tendrán consideración de obras menores las que establece el artículo 228.2 del TRLSA, que por su escasa trascendencia arquitectónica o urbanística puedan ser autorizadas por trámite abreviado, con independencia de que precisen o no de alguna intervención técnica.

2. El trámite seguido para las obras menores comprenderá:

- Solicitud en el Registro General, acompañando documentación por duplicado.
- Informe de la Oficina Técnica.
- Liquidación de Derechos Municipales.
- Conformidad del Presidente de la Comisión.
- Visto bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

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

ARTÍCULO 49. VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias no adquirirán plena eficacia, y, por tanto, no podrá darse comienzo a la obra o actividad amparada por la misma hasta tanto no se lleve a cabo la firma del Acta de replanteo de alineaciones y rasantes, en el supuesto de que la misma venga exigida en el acto de otorgamiento de la licencia.

2. Las licencias podrán señalar su término de vigencia, así como las causas y plazos que pueden motivar su caducidad. Cuando la licencia tenga plazos, y dadas las circunstancias señaladas en el artículo 47 de esta Normativa, se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a. Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas, por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un período de seis meses.

NORMATIVA

- b. Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.
 - c. Salvo causa debidamente justificada, si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados específicamente para el proyecto aprobado, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.
 - d. Si no se cumpliera el plazo de terminación y habiéndose dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses.
3. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
5. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
6. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieran.
7. A solicitud del interesado podrá concederse la rehabilitación de una licencia caducada sin necesidad de aportar nueva documentación siempre que no hayan variado las normas vigentes en el momento del primer otorgamiento ni las circunstancias que lo motivaron. Cuando la caducidad venga determinada por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia sólo podrá producirse la rehabilitación previa acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas.
8. La vigencia de las licencias de actividad estará condicionada en todo caso al cumplimiento de las condiciones que la normativa ambiental y de seguridad e higiene exija en cada momento. Las licencias de actividad caducarán por las causas y en los plazos que se establezcan en las mismas, y, en defecto de previsión expresa, por el transcurso de un año sin iniciarse la actividad o por la paralización de la misma por plazo igual o superior a 6 meses. Las licencias de actividad podrán rehabilitarse por una sola vez en los mismos términos previstos en este artículo para las licencias de obra.

ARTÍCULO 50. VIGILANCIA E INSPECCION

La licencia otorgada legítima el ejercicio de la actividad objeto de la misma en tanto se ajuste estrictamente a los términos que se señalen. Corresponde al Ayuntamiento la inspección y vigilancia del cumplimiento de los términos impuestos, sin perjuicio de la colaboración que se preste por otros órganos de la Administración. El impedimento u obstrucción a los reconocimientos e inspecciones dispuestos por la Autoridad Municipal o sus agentes determinará la presunción de incumplimiento de tales términos, a los efectos de la suspensión, revocación o declaración de caducidad de la licencia otorgada.

ARTÍCULO 51. CESE O SUSTITUCION DE TECNICOS

1. Los titulares de las licencias de obras deberán notificar al Ayuntamiento el cese de los técnicos encargados de las mismas dentro del plazo de 72 horas desde el momento de producirse.
2. En los supuestos de obras que afecten a la estructura del edificio se suspenderán las obras hasta tanto sea nombrado un técnico sustituto, con excepción de aquellas intervenciones precisas para garantizar la seguridad y salubridad.
3. Cuando las obras no afecten a las estructuras, el titular de la licencia dispondrá de 6 días hábiles para notificar al Ayuntamiento la sustitución del técnico, mediante la presentación de la correspondiente Hoja de encargo. Transcurrido dicho plazo, deberán suspenderse las obras hasta tanto se incorpore un técnico responsable de las mismas.

ARTÍCULO 52. MODIFICACION DE PROYECTOS

1. La realización de modificaciones de detalle en los proyectos en curso de ejecución podrá llevarse a cabo mediante la presentación de documentos que pongan de manifiesto la naturaleza e importancia de las mismas, así como su justificación y adecuación a la normativa urbanística, haciéndose constar en el Libro de órdenes de la obra.
2. En los supuestos de modificaciones sustanciales del proyecto deberá solicitarse ampliación de licencia con idénticos requisitos que los de la licencia inicial. El Ayuntamiento podrá en este caso autorizar la continuación de las obras con carácter provisional mientras se tramite la nueva licencia, sin que dicha autorización prejuzgue el resultado del nuevo expediente.
3. A los efectos de este artículo, se entenderá que las modificaciones que afecten a las características principales de la licencia o modifiquen el uso o destino del edificio tienen siempre carácter sustantivo.
4. Con las solicitudes de licencia de primera ocupación se presentará siempre la documentación correspondiente a las modificaciones introducidas en el proyecto. Cuando el Ayuntamiento considere que dichas modificaciones han revestido carácter sustantivo no procederá la concesión de la licencia de ocupación hasta tanto no se haya procedido a la legalización de la obra realizada, sin perjuicio de las sanciones que en su caso resulten aplicables.

ARTÍCULO 53. DOCUMENTACION EN OBRA

En los lugares donde se realicen actuaciones sometidas a licencia de obras deberá conservarse a disposición de los servicios municipales la siguiente documentación, en original o fotocopia:

- Acreditativa de la concesión de la licencia.
- Proyecto aprobado, con la firma del técnico municipal y sello de la Corporación
- Documento acreditativo de la dirección de obras, en el que conste la notificación del mismo al Ayuntamiento.
- Plano de alineaciones y rasantes aprobado cuando haya sido necesario para la aprobación del proyecto.
- En los supuestos de obras que no exijan proyecto, se conservará un ejemplar de la documentación presentada ante el Ayuntamiento.
- En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve, el cartel de identificación a que se refiere el apartado anterior contendrá una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar, de modo que éstas alcancen la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.

ARTÍCULO 54. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS

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

ARTÍCULO 55. COMUNICACIÓN DE INICIO Y TERMINACIÓN

1. En obra de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El Acta de replanteo de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán, igualmente, a los servicios municipales, con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigida para el resultado de la inspección.

ARTÍCULO 56. TIRA DE CUERDAS

1. Cualquier persona podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes de un solar.

2. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal o de la oficina comarcal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por él designado.

3. El técnico municipal procederá a marcar en el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

4. La rasante se dará indicando la cota exacta de la misma en el eje de la fachada, expresada en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

5. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

ARTÍCULO 57. OBLIGACIONES A LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

1. Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia.

2. A la finalización de las obras, sus responsables deberán:

a. Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.

b. Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.

c. Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.

d. Colocar la placa indicadora del número de la finca.

3. No se concederá la licencia de primera ocupación de un edificio sin que, por los Servicios Técnicos Municipales, se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y de cuantas condiciones se hayan establecido en el otorgamiento de la licencia.

4. En caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en el epígrafe 2 de este artículo, el Ayuntamiento estará facultado para proceder a la ejecución subsidiaria con cargo al obligado.

ARTÍCULO 58. NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRAS

Los titulares de licencias de obra mayor notificarán al Ayuntamiento la terminación de las obras dentro del plazo de 15 días de producirse la misma, acompañando a su notificación el certificado expedido por el director facultativo cuando haya sido necesaria la intervención de técnico competente.

ARTÍCULO 59. INSPECCIÓN FINAL

Acabadas todas las obras o instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final, advirtiendo con la antelación necesaria al promotor, empresario o técnico director el día y la hora en que ésta se vaya a realizar, para que asistan el técnico director y el empresario. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general.

ARTÍCULO 60. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

1. Requieren licencia de actividades e instalaciones la realización de los siguientes actos:

a. Proyectos de instalaciones de actividades, que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio.

b. Proyectos de mejora de las instalaciones, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en este Plan, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en especial del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por REAL DECRETO 2414/1961, DE 30 DE NOVIEMBRE -RAMINP-, o normativa que la sustituya o complemente.

4. Para la concesión de licencias sobre actividades comprendidas en el referido RAMINP se precisará el informe previo favorable del organismo de la Administración del Principado de Asturias competente en esta materia, según el procedimiento que resulte vigente en cada momento.

5. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras implicará la pérdida de la eficacia de la licencia.

ARTÍCULO 61. LICENCIAS DE OCUPACIÓN O APERTURA

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a. La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b. La puesta en uso o apertura de las instalaciones o establecimientos industriales y mercantiles.
- c. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el primer apartado del párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requerirá la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b. Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.
- c. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de las servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no constasen previamente y resultaren legalmente exigibles.
- e. Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- f. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- g. Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, y el plazo para la concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por transcurso de los plazos del silencio positivo previsto en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que sean contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5. La puesta en uso de un edificio, o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificios afectados.

SECCIÓN 3ª. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

ARTÍCULO 62. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

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

2. El incumplimiento de las Ordenes de Ejecución y Suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las Ordenes de Suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada, caso de no hacerlo el interesado, o precintarla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

SECCIÓN 4ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 63. CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de este planeamiento y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento, en los plazos, y en su caso, con el coste que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de este planeamiento y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los actos de aprobación definitiva, así como de la aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones, en su caso, de unidades de actuación, de los proyectos y licencias de parcelación, aprobados o concedidos y de los expedientes de compensación aprobados o en trámite.

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

4. Igualmente, toda persona tendrá derecho a la información y certificados a que hace referencia el artículo 24 del TRLSA.

TÍTULO II. SUELO URBANO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN, DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO

ARTÍCULO 64. DEFINICIÓN

1. Constituyen SUELO URBANO los terrenos que el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 113 del TRLSA, incluyen en esta clase por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:

- a. Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, sistemas de saneamiento como modalidad de la evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir con arreglo a las previsiones del presente Plan General.
- b. Terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados en el párrafo anterior, están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en, al menos, dos terceras partes de su superficie, tal como se detalla en el presente planeamiento.
- c. Los que en ejecución del planeamiento se urbanicen de conformidad con el apartado a.

2. En el término municipal de Proaza, suelo urbano es el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este Plan General.

3. El resto de áreas poblacionales que se adecúan a las condiciones definidoras de los núcleos rurales y que, por ende, carecen de malla urbana, se configuran de núcleos rurales según los artículos 113 y 115 del TRLSA, alcanzando, incluso, a áreas colindantes con el suelo urbano.

4. En ningún caso servirán para configurar suelo urbano las eventuales vías perimetrales del suelo urbano ni las vías de comunicaciones entre núcleos y carreteras, en los términos del artículo 113 del TRLSA.

ARTÍCULO 65. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

El régimen de derechos, deberes y facultades de los propietarios de este tipo de suelo será el que se contiene en los artículos 118 y siguientes del TRLSA y, como legislación básica, artículos 12 y siguientes de la Ley 6/98.

ARTÍCULO 66. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO

En el suelo urbano se diferencian dos tipos de ordenación atendiendo a su posterior forma de gestión:

- a. Suelo urbano de aplicación directa, de acuerdo con el artículo 60.c) del TRLSA.
- b. Suelo urbano regulado según especificaciones de su unidad de actuación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del TRLSA, y sin perjuicio de aquellos supuestos de unidades en donde se posibiliten modalidades de ordenación directa.

ARTÍCULO 67. SUELO URBANO DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, a priori, de acuerdo con el artículo 114 del TRLSA, no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo ni incluidas en unidades de actuación. En ellas se da por consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes, o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos situados en esta condición podrán tener el carácter de consolidados o no consolidados, sin que en estos últimos, con modalidades gestión, tengan necesidad de desarrollarse mediante unidad de actuación, salvo circunstancias específicas. No se establece la necesidad de cesión de aprovechamiento urbanístico a los efectos de los artículos 118 y 119 del TRLSA.

ARTÍCULO 68. SUELO URBANO REGULADO SEGÚN ESPECIFICACIONES DE SU UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. La delimitación de unidades de actuación se basa en la consecución de distintos objetivos que pueden resumirse en uno o varios de los que se señalan a continuación:

- a. Ordenación de zonas del suelo urbano donde éste no está aún consolidado totalmente y carece de los servicios que definen a un solar, siendo preciso efectuar reparcelaciones o segregaciones de fincas, fijación de alineaciones, ordenación de volúmenes, etc.
- b. Recalificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.
- c. Obtención de suelos públicos para equipamientos.

2. Las unidades de actuación establecidas en el suelo urbano de Proaza se limitan al máximo, estableciéndose, en algunos casos, la posibilidad de edificación directa siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones de los artículos 119 y 148 del TRLSA.

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 69. PLANES ESPECIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE

1. El desarrollo de los Planes Especiales se realizará en los términos y efectos señalados en los artículos 69 y 70 del TRLSA.

2. El desarrollo de las unidades de actuación necesitará, como mínimo, la realización de Estudio de Detalle, sin perjuicio de aquellas parcelas en donde se posibilite la edificación directa de garantizarse el cumplimiento de las condiciones de los artículos 119 y 148 del TRLSA.

SECCIÓN 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 70. SISTEMAS DE ACTUACIÓN Y REFERENCIA DE LOS MISMOS

1. Las unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación señalado en este planeamiento. Este podrá ser: compensación, cooperación o expropiación.
2. La delimitación de nuevas unidades de actuación, o modificación de las ya delimitadas, así como la fijación o modificación del sistema de actuación elegido, se realizará mediante la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 151 del TRLSA.
3. La modificación y vigencia de los sistemas de actuación se regirá por lo dispuesto en los arts. 149 y 160 del TRLSA y disposiciones concordantes.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES

ARTÍCULO 71. CATEGORÍAS DE USOS EN EL SUELO URBANO

En todos los ámbitos en los que no está prohibida la coexistencia de dos o más usos de los que más adelante se definen, éstos se calificarán de característicos, compatibles o prohibidos según lo que se establece en los apartados siguientes.

- a. Son USOS CARACTERÍSTICOS los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente, constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.
- b. Son USOS COMPATIBLES los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al uso característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquél.
- c. Son USOS PROHIBIDOS los que no son compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado.

ARTÍCULO 72. NIVELES DE DESAGREGACIÓN DE USOS

1. Los usos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:
 - a. Son USOS GLOBALES los que caracterizan las áreas o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de planeamiento general.
 - b. Son USOS PORMENORIZADOS los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos, propios del nivel de Ordenanzas.
2. Los USOS GLOBALES contienen varios USOS PORMENORIZADOS. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen definidos anteriormente.
3. El presente Plan General establece los USOS GLOBALES y los PORMENORIZADOS del suelo urbano.

ARTÍCULO 73. USOS GLOBALES

1. Los usos globales que se consideran en la presente Normativa son los siguientes:
 - RESIDENCIAL. En el cual la vivienda es el uso característico, acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
 - TERCARIO. En el cual el uso hotelero, comercial, hostelero o equipamientos sería el uso característico.
 - INDUSTRIAL. En el cual la industria es el uso característico.
 - ESPECIAL. En el que el uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
 - LIBRE. El caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.
2. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes zonas, los usos globales antes relacionados se subdividen en los siguientes usos pormenorizados.

ARTÍCULO 74. USOS PORMENORIZADOS

1. A efectos de la presente Normativa se consideran los siguientes usos pormenorizados:
 - USO DE VIVIENDA
 - USO COMERCIAL
 - USO DE OFICINAS
 - USO DE GARAJE-APARCAMIENTO
 - USO INDUSTRIAL
 - USO HOTELERO
 - USO DE ESPECTÁCULOS
 - USO DE REUNIÓN Y RECREO
 - USO EDUCATIVO Y CULTURAL
 - USO DEPORTIVO
 - USO SANITARIO

SECCIÓN 2ª. USO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 75. DEFINICIÓN

Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

ARTÍCULO 76. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA. VIVIENDA UNIFAMILIAR. Se considera así a la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública, y excepcionalmente aquellas segregaciones comunes donde el número máximo de viviendas no supere el de dos por edificio.

2ª CATEGORÍA. VIVIENDA MULTIFAMILIAR o colectiva. Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes. Se acogen a las mismas condiciones los edificios destinados a residencia comunitaria que no superen los 600 m²; las residencias superiores se acogerán a lo descrito en el uso hotelero.

ARTÍCULO 77. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios de viviendas y el equipamiento social y comunitario en el entorno próximo al edificio deberán cumplir las condiciones exigidas, respecto a calidad y diseño, por las normas sectoriales de vivienda. Así:

- Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a las condiciones específicas derivadas de su legislación sectorial.
- Las condiciones de calidad y diseño se adaptarán a la normativa general vigente en cada momento.

SECCIÓN 3ª. USO COMERCIAL

ARTÍCULO 78. DEFINICIÓN

Es el que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, las cuales se agrupan bajo los siguientes epígrafes relacionados de acuerdo con la CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CNAE):

- a. Alimentación.
- b. Vestido, calzado y tocado.
- c. Mobiliario, Artículos de viaje y guarnicionería.
- d. Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles.
- e. Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f. Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g. Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, músicas.
- h. Varios.

ARTÍCULO 79. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA: Locales comerciales de menos de 250 m² de superficie.

2ª CATEGORÍA: Locales comerciales de 250 a 500 m² de superficie.

3ª CATEGORÍA: Mercados públicos.

ARTÍCULO 80. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN: En planta semisótano, baja y 1ª de edificios de viviendas, esta última salvo cuando forme parte de un local en planta baja.

2ª SITUACIÓN: En edificios de otros usos distintos al de vivienda.

3ª SITUACIÓN: En edificios exclusivos.

ARTÍCULO 81. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES

Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en la presente Normativa, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas. Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los servicios técnicos municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- c. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras y no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2.50 m.
- d. Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3 m. en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios protegidos. Se autorizan entreplantas, que no podrán utilizar más del 50% de la superficie del local en planta. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,50 m, ni a 3 m. por debajo.
- e. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m para la 1ª Categoría y de 1,30 m. para el resto.
- f. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

NORMATIVA

- Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres. Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 de la CNAE -supermercados, mercados, almacenes y galerías de alimentación-, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública.

- Por cada 75 m² de local se dispondrá una chimenea de ventilación estática, cuya sección mínima será de 400 cm², lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño de los edificios cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

g. Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en la presente Normativa.

h. Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a 250 m² que pudieran ubicarse en edificios existentes a partir del momento de la aprobación de esta Normativa y a los que no pudiera exigirse esta condición.

i. En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.

j. En ningún caso se autorizarán locales o establecimientos comerciales que necesiten acogerse al procedimiento de autorización de grandes superficies.

k. Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con esta Normativa por cualquier motivo - uso, calificación del suelo, etc- se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad, salvo transmisión debida a herencia.

ARTÍCULO 82. CONDICIONES DE LOS MERCADOS PÚBLICOS

Los edificios de la 3ª categoría -Mercados públicos- serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.

SECCIÓN 4ª. USO DE OFICINAS

ARTÍCULO 83. DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

ARTÍCULO 84. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA: Oficinas profesionales de menos de 200 m² de superficie.

2ª CATEGORÍA: Locales de oficina de menos de 250 m² de superficie.

3ª CATEGORÍA: Locales de oficina de 250 a 500 m² de superficie.

4ª CATEGORÍA: Locales de oficina de más de 500 m² de superficie.

ARTÍCULO 85. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN: Anexo a la vivienda.

2ª SITUACIÓN: En planta baja y 1ª de edificios de vivienda.

3ª SITUACIÓN: En otras plantas del edificio de viviendas.

4ª SITUACIÓN: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.

5ª SITUACIÓN: En edificios independientes.

ARTÍCULO 86. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto les fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

a. Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en la presente Normativa, comunicación directa con ninguna vivienda.

b. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, ésta deberá disponer de accesos y escalera independientes de los locales de oficina situados en planta baja. Se exceptúan los locales de la 1ª categoría.

c. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 m. En caso de existir sótano, la altura libre mínima de éste será igualmente de 2,50 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

d. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 m para las categorías 1ª y 2ª, y de 1,20 m para el resto.

e. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

- Por cada 100 m² o fracción, un inodoro y un lavabo.

- A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

- Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.

- Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 de la CNAE se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

f. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a 200 m². Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 m. de los locales

g. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con la presente Normativa por cualquier motivo -uso, calificación del suelo, etc-, se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

h. Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

SECCIÓN 5ª. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

ARTÍCULO 87. DEFINICIÓN

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera, así como los depósitos de venta de vehículos.

ARTÍCULO 88. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA: Con capacidad hasta tres vehículos.

2ª CATEGORÍA: Hasta 600 m² de superficie -hasta 30 plazas-.

ESPECIAL: No se evalúan situaciones de mayor superficie, salvo aquéllas que se deriven de actuaciones, dotaciones o usos especiales que procedan de planeamiento especial o estudio de implantación, que se regirán por sus propias determinaciones.

ARTÍCULO 89. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN: Anexo a vivienda unifamiliar -sótano o planta baja- para uso exclusivo de la misma.

2ª SITUACIÓN: En planta baja, semisótano o sótano de edificio de vivienda colectiva.

3ª SITUACIÓN: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.

4ª SITUACIÓN: En espacio libre de edificación.

ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE GARAJE-APARCAMIENTO

1. NÚMERO DE VEHÍCULOS AUTORIZADOS. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por vehículo; a tal fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

2. TALLERES DE REPARACIÓN. Como anejos a los garajes-aparcamiento se autorizan pequeños talleres de reparación cuando la potencia de motores instalada no sea superior a 3 CV.

3. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

4. ESTACIONES DE LAVADO Y ENGRASE. Se prohíbe su instalación.

5. En las categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros (hasta 1.500 kg.).

6. Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes:

- Turismos grandes: 2.50 x 5 m.

- Turismos pequeños: 2.20 x 4.50 m.

- Motos: 1.50 x 2.50 m.

- Vehículos industriales ligeros: 4.50 x 8 m.

7. ALTURA LIBRE MÍNIMA. Cuando la instalación sea cubierta, la altura libre mínima será de 2,30 m, medidos en cualquier punto del local. Las instalaciones colgadas de la cara inferior del techo y otros elementos estructurales dejarán libre una altura mínima de 2 m.

8. ACCESOS. Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a. Los garajes-aparcamiento hasta la 2ª categoría -30 plazas-, podrán utilizar el portal del inmueble siempre y cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

b. El acceso tendrá en cualquier caso un ancho mínimo igual o superior a 3 m.

c. Para la categoría Especial será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones de Norma Básica NBE-CPI-96. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.

d. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

e. En la planta baja de los edificios se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes individuales para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. En dicha planta los locales de garaje-aparcamiento tendrán una capacidad mínima para cinco vehículos y acceso único, a excepción de los vinculados a viviendas unifamiliares.

f. Los Planes Especiales podrán modificar las anchuras aquí relacionadas en los ámbitos de su competencia.

9. RAMPAS. Las pendientes máximas serán del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 m y la anchura mínima en toda su longitud será de 3 m en los tramos rectos y de 4 m en los curvos. En salidas directas a las aceras, las rampas terminarán en un tramo recto, con pendiente inferior al 2%, de 3 m de longitud mínima, a contar desde la alineación exterior del edificio.

10. VÍAS DE REPARTO. El ancho mínimo, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90°, será de 5 m, pudiéndose reducir a 4 si las plazas se encuentran dispuestas con un ángulo de menos de 60°. Si el aparcamiento es en línea, las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 m.

11. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS. Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación -o fincas colindantes- por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dB y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

12. VENTILACIÓN. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el RAMINP. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local. Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso. Cuando exista ventilación forzada, es obligatorio disponer, por cada 500 m², de un aparato detector de CO, que accione automáticamente dichas instalaciones y esté situado en los puntos más desfavorablemente ventilados. La ventilación se hará por patios o chimeneas, proyectadas para este uso exclusivamente y construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, y alejadas 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2,50 m.

13. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES. Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje, así como cámara separadora de grasas. En caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

14. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. El proyecto de garaje estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96 -CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS- y en las Ordenanzas Municipales de Incendios.

15. ILUMINACIÓN. Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

16. ASEOS. Los garajes-aparcamiento de 3ª categoría dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

17. CARGA DE BATERÍAS. Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos siempre que el local en el que se realicen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.

18. SURTIDORES DE GASOLINA. Queda prohibida la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamiento.

SECCIÓN 6ª. USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 91. DEFINICIÓN

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados sin servicio de venta directa al público.

ARTÍCULO 92. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m² de superficie y 5 CV de potencia de motores.

2ª CATEGORÍA. Pequeñas industrias y talleres de servicio de menos de 300 m² de superficie y 10 CV de potencia.

3ª CATEGORÍA. Industria incompatible con la vivienda.

4ª CATEGORÍA. Industria agropecuaria.

5ª CATEGORÍA. Almacén industrial.

ARTÍCULO 93. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN. En planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

2ª SITUACIÓN. En planta baja de edificios de otros usos distintos del de vivienda.

3ª SITUACIÓN. En naves o edificios independientes.

4ª SITUACIÓN. En zonas o polígonos dedicados al uso industrial.

5ª SITUACIÓN. Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

ARTÍCULO 94. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES INDUSTRIALES

1. Las instalaciones industriales compatibles en mayor o menor grado con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, deberán cumplir las condiciones higiénicas, de seguridad y calidad ambiental señaladas en esta Normativa.

2. La longitud máxima de los cuerpos de edificación atenderá a las condiciones siguientes:

a. El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 40 m.

b. En los casos en que excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción, sea preciso superar esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos cada 40 m, de manera que, en caso de emergencia, garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

3. Los locales industriales en los que existan puestos de trabajo de actividad fija no podrán situarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación las condiciones señaladas para el uso de oficinas, y tendrán, al menos, un volumen de 12 m³ por trabajador.

Los locales contarán con áreas independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

4. Para la clasificación de las actividades como MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS o PELIGROSAS, se estará a lo dispuesto en el RAMINP, con respeto, en todo caso, a la presente Normativa en cuanto a condiciones urbanísticas.

5. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de éstos. La escalera común del edificio no podrá ser utilizada para el acceso a la planta primera ocupada por un uso industrial. En zonas de usos característicos distintos al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado al uso industrial dispondrá de muros de separación con los colindantes no industriales, dejando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm, no teniendo contacto con otros edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá del aislamiento conveniente.

NORMATIVA

6. Los usos industriales situados en naves o edificios independientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o parcela. Para ello deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria. Las plazas de aparcamiento tendrán una capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m² de nave, de una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m² de nave -o fracción- y de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar para su implantación que no ocasione perjuicio a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, que las rampas de acceso, su tamaño y forma, sean tales que permitan su aparcamiento en el interior de, al menos, un vehículo cada 50 m².
- b. Los accesos deberán ubicarse en calles cuya anchura entre alineaciones no sea menor de 10 m, salvo que se garantice la compatibilidad de la actuación.
- c. El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.
- d. Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 m de altura total y posean una base maciza de 0.50 m, siendo el resto visualmente permeable.
- e. Se ajardinará la parte de las parcelas no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad, a base de especies vegetales autóctonas y de fácil conservación.

ARTÍCULO 95. ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS LÍQUIDOS

Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido -una vez tratados- en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, distinguiéndose entre contenedores de residuos industriales especiales, sólido-líquido y líquidos.

ARTÍCULO 96. RESIDUOS SÓLIDOS Y RECOGIDA DE BASURAS

No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados (tipo de residuo, composición, origen, cantidad, fecha, riesgos específicos e incompatibilidad con otros residuos).

ARTÍCULO 97. ESTUDIOS DE IMPACTO

Para ejercer el control de las actuaciones industriales de gran tamaño o importancia o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, urbano o rural, el Ayuntamiento podrá exigir, como requisito previo al de concesión de una licencia, la realización de un Estudio de Impacto en el que se consideren las consecuencias de la actuación prevista en cuanto a la edificación o a la actividad. Todo ello sin perjuicio de aquellos supuestos donde se lleve a efecto el procedimiento del artículo 129 del TRLSA, o en los que se haga uno de los Estudios de Implantación del artículo 71 del mismo Texto Refundido. El procedimiento a seguir para la realización de este tipo de estudios se regula en el articulado de esta Normativa.

SECCIÓN 7ª. USO HOTELERO**ARTÍCULO 98. DEFINICIÓN**

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las Residencias que superen la superficie señalada, y edificios análogos, con todos sus servicios.

2. Se regirá por la normativa sectorial aplicable.

ARTÍCULO 99. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA. Hasta 10 dormitorios o 200 m².

2ª CATEGORÍA. De 11 a 25 dormitorios, o de 201 a 500 m².

3ª CATEGORÍA. De 26 a 50 dormitorios, o de 501 a 1.500 m².

ARTÍCULO 100. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1ª SITUACIÓN. En edificios de vivienda.

2ª SITUACIÓN. En edificios independientes.

ARTÍCULO 101. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determine la reglamentación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

ARTÍCULO 102. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán localizarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero.

SECCIÓN 8ª. USO DE ESPECTÁCULOS**ARTÍCULO 103. DEFINICIÓN**

Corresponde a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

ARTÍCULO 104. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA: Hasta 250 espectadores.

ARTÍCULO 105. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

2ª SITUACIÓN: En edificios independientes.

ARTÍCULO 106. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE ESPECTÁCULOS

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones que determine la normativa sectorial correspondiente.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

ARTÍCULO 107. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

SECCIÓN 9ª. USO DE REUNIÓN Y RECREO

ARTÍCULO 108. DEFINICIÓN

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc.

ARTÍCULO 109. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA: Hasta 250 m².

2ª CATEGORÍA: De 250 a 500 m².

3ª CATEGORÍA: De 500 a 2.000 m².

4ª CATEGORÍA: Al aire libre.

ARTÍCULO 110. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN. En planta baja de edificios de vivienda.

2ª SITUACIÓN. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

3ª SITUACIÓN. En edificios independientes.

4ª SITUACIÓN. En espacios libres de edificación.

ARTÍCULO 111. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en la legislación sectorial correspondiente.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

ARTÍCULO 112. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Para los edificios o locales de la 3ª categoría se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

SECCIÓN 10ª. USO EDUCATIVO Y CULTURAL

ARTÍCULO 113. DEFINICIÓN

Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

ARTÍCULO 114. CLASIFICACIÓN

1ª CATEGORÍA. Centros de enseñanza de hasta 50 alumnos.

2ª CATEGORÍA. Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.

3ª CATEGORÍA. Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.

ARTÍCULO 115. SITUACIONES

1ª SITUACIÓN. En edificios de vivienda.

2ª SITUACIÓN. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

3ª SITUACIÓN. En edificios independientes.

ARTÍCULO 116. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que les fueran de aplicación.

ARTÍCULO 117. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

SECCIÓN 11ª. USO DEPORTIVO

ARTÍCULO 118. DEFINICIÓN

Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

ARTÍCULO 119. CLASIFICACIÓN

- 1ª CATEGORÍA. Deporte sin espectadores.
- 2ª CATEGORÍA. Hasta 500 espectadores.

ARTÍCULO 120. SITUACIONES

- 1ª SITUACIÓN. En edificios de vivienda.
- 2ª SITUACIÓN. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3ª SITUACIÓN. En edificios independientes.

ARTÍCULO 121. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva. Los de 2ª categoría cumplirán además las condiciones fijadas en la legislación sectorial correspondiente.
2. Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

ARTÍCULO 122. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

SECCIÓN 12ª. USO SANITARIO

ARTÍCULO 123. DEFINICIÓN

Corresponde a instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios públicos y particulares, etc, destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos.

ARTÍCULO 124. CLASIFICACIÓN

- 1ª CATEGORÍA. Clínicas veterinarias.
- 2ª CATEGORÍA. Clínicas de urgencia o de consulta externa y centros asistenciales sin internamiento.
- 3ª CATEGORÍA. Clínicas con menos de 20 camas.

ARTÍCULO 125. SITUACIONES

- 1ª SITUACIÓN. En planta baja y primera de edificios de vivienda.
- 2ª SITUACIÓN. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- 3ª SITUACIÓN. En edificios independientes.

ARTÍCULO 126. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las aplicables al uso de oficinas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. SISTEMA VIARIO

ARTÍCULO 127. DIMENSIONES DE LAS CALZADAS

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los servicios técnicos, municipales o de los organismos competentes de la Administración, sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano la siguiente clasificación del viario:

- En las zonas de uso característico residencial:
 - a. Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5,50 m y 8 m entre alineaciones.

NORMATIVA

- b. En las zonas sobre suelo aún no consolidado, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y 9 m entre alineaciones.
 - c. El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada en el encuentro de vías será de 6 m.
- En las zonas de uso característico industrial, aplicables en aquellos supuestos en donde se lleven a cabo actuaciones industriales derivadas de lo preceptuado en el artículo 129 del TRLSA, o actuaciones industriales específicas.
- a. La calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y la separación entre alineaciones será de 12 m.
 - b. El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada en el encuentro de vías será de 10 m.

ARTÍCULO 128. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los planes y estudios de detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala el TRLSA y legislación complementaria.
3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la villa. Los particulares podrán proponer la entrega y conservación de estas calles, en los términos del artículo 196 del TRLSA, previa cesión gratuita y libres de cargas y gravámenes, al Ayuntamiento. Estas calles deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el TRLSA y en perfectas condiciones de urbanización.
4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificara el planeamiento de la zona en la que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
5. Podrán disponerse calles en fondo de saco, que tendrán una longitud máxima de 75 m. En su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. Dichas calles no podrán servir a más de 40 viviendas.

ARTÍCULO 129. PAVIMENTACIONES

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las áreas de paso de los peatones y de las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor que no deformaran su perfil longitudinal y que tendrán acceso achaflanado desde el bordillo.
4. Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en las siguientes fases:
 - a. La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.
 - b. En la segunda fase se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

ARTÍCULO 130. APARCAMIENTOS PÚBLICOS

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes condiciones dimensionales mínimas:
 - Aparcamiento en línea: 2,20 m.
 - Aparcamiento en batería: 4,50 m.
 - Aparcamiento en espina: Longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación/arbolado de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.
3. Como caso excepcional, podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.

SECCIÓN 2ª. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO Y VERTIDOS

ARTÍCULO 131. ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Sin perjuicio de lo que pudieran determinar los servicios técnicos municipales, en las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:
 - a. Agua potable para usos domésticos. Un mínimo de 200 l. por persona y día.
 - b. Agua para riegos, piscinas y otros usos. A tenor de las características de la ordenación.
2. En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 l. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 1,70.
3. En función de su utilización, en la red se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:
 - Tuberías de distribución: 150 mm.
 - Red de riego: 80 mm.
 - Tuberías de servicio para hidrantes o bocas de incendio: 100 mm.

4. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.

5. Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

6. A los efectos de esta Normativa, tendrán el carácter de estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en las Normas Técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24 de Noviembre de 1976, así como en la normativa específica del Principado de Asturias, y normativa que le sustituya, desarrolle o complemente.

ARTÍCULO 132. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

1. Según sean las características de la red municipal de saneamiento, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo y según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc, deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma, cumpliéndose, en cualquier caso, las condiciones de vertido más adelante establecidas.

3. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano, excepto casos muy excepcionales en suelo de baja densidad o industrial incluido el ajustado del artículo 129 del TRLSA, cuando se justifiquen inconvenientes técnicos de difícil resolución o costes desproporcionados, en cuyo caso se permitirá provisionalmente la instalación de una fosa séptica en tanto en cuanto no se disponga de una red municipal de alcantarillado adecuada, pudiendo, no obstante, exigir el Ayuntamiento al particular los avales necesarios para garantizar la posterior acometida a dicho alcantarillado.

4. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- a. Velocidad del agua a sección llena: 0,50 - 3 m/s.
- b. Pozos de registro visitables en cambio de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- c. Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm de diámetro, y de hormigón armado para secciones mayores.
- d. Sección mínima de alcantarilla: 200 mm.
- e. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

ARTÍCULO 133. CONDICIONES DE VERTIDO

1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del RAMINP.

2. Las fosas sépticas en los supuestos excepcionales en que se autoricen en suelo urbano, estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el Proyecto y Ejecución de estaciones depuradoras, aprobadas por Resolución de 23 de Abril de 1969, las Normas Complementarias de las Autorizaciones de vertido de las aguas residuales –Orden del Ministerio de Fomento de 23 de Diciembre de 1986, y normativa que lo sustituya o complemente- y, en cualquier caso, cumplirán las condiciones siguientes:

- a. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales, y 500 l/usuario cuando estén destinadas a otros usos.
- b. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior deberán añadirse:
 - 100 mm en el fondo para depósito de cienos.
 - 200 mm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- c. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m². En todo caso, con un espesor mínimo de 1 m.
- d. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica, y 20 personas en las prefabricadas.
- e. Si se emplea fábrica de ladrillo, ésta tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 30 mm de espesor. Cuando se emplee hormigón en masa, el espesor mínimo será de 250 mm, cuando se trate de hormigón armado in situ, de 150 mm y cuando se utilicen piezas prefabricadas, de 100 mm.
- f. Se admitirán soluciones “comerciales” prefabricadas o industriales debidamente homologadas.
- g. La fosa distará como mínimo 5 m de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.
- h. La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 m si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo, y de 25 m en caso contrario. En cualquier caso, esta distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

3. El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del RAMINP.

4. En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los valores que a continuación se detallan:

Cobre	1 mg/l
Cianuro	1-2 mg/l
Cromo	3 mg/l
Níquel	3 mg/l
Zinc	5 mg/l
Metales no férricos	10 mg/l

5. Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos e inhibidores biológicos.

6. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25°C y su pH estará comprendido entre 6 y 9.

NORMATIVA

7. Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en el que conste:

- Caudal del efluente.
- Sustancias químicas vertidas.
- Grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- En caso de industria, su número conforme a la CNAE.

8. Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como caudal mínimo de estiaje del cauce público al que se vierta, el resultado de aplicar la fórmula $C=1,5xS$, siendo C el caudal en l/seg y S la cuenca de vertido en Km².

9. A los efectos del epígrafe 7, en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros-base en vertido diario:

DBO5	60 g por habitante y día
Sólidos en suspensión	90 g por habitante y día

10. Asimismo, a los efectos del cálculo, se considerará como número de habitantes el resultado de multiplicar por cuatro el número de viviendas.

11. Sin perjuicio del cumplimiento de lo anteriormente establecido, el efluente cumplirá las siguientes condiciones:

DBO5	530 ppm máximo
Sólidos en suspensión	60 ppm máximo
Cloro libre	1.5 ppm máximo

12. En ningún caso se podrán realizar vertidos cuando se superen los siguientes parámetros referidos al caudal mínimo en estiaje:

Caudal (l/s)	Hasta 10	De 10 a 100	De 100 a 1000	Más de 1000
DBO5	24 ppm	16 ppm	10 ppm	7 ppm
Sólidos en suspensión	48 ppm	32 ppm	20 ppm	14 ppm

13. Sin perjuicio de lo anterior, la concentración máxima de vertido medida en partes por millón -Cmx- no deberá superar los valores que se deduzcan de la fórmula siguiente:

$$Cmx = K \times \text{Caudal mínimo de estiaje} / \text{Caudal mínimo de vertido}$$

Siendo K la concentración máxima admisible -en ppm- de los distintos oligoelementos en razón a su toxicidad señalada en el Art. 17 del RAMINP.

14. La tubería de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público y situado antes del punto de vertido al cauce público.

15. En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que pueda imponer la Comisión Provincial de Servicios Técnicos u otros órganos regionales sustitutorios competentes.

SECCIÓN 3ª. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

ARTÍCULO 134. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos vigentes, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas normas y, para el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes en ellas señalados.

3. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona.

4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en zonas de suelo urbano consolidado en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que la dinámica urbana exija.

ARTÍCULO 135. ALUMBRADO

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados. Se indican a continuación los parámetros mínimos de iluminación.

	TRAFICO RODADO		ZONAS PEATONALES
	ADECUADO CONDUCTORES	EXIGENCIAS DE SEGURIDAD	EXIGENCIAS PEATONES
ILUMINANCIA RECOMENDABLE	30 lux	12 lux	8 lux
ILUMINANCIA ADMISIBLE	20 lux	---	---
UNIFORMIDAD	1:3	1:3	1:4
DESLUMBRAMIENTO	SCO	SCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR CORRELAC.	4000 K	4000 K	4000 K

2. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.
3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

SECCIÓN 4ª. PLANTACIONES

ARTÍCULO 136. PLANTACIONES

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuados a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro de los terrenos objeto de urbanización.

SECCIÓN 5ª. BASURAS

ARTÍCULO 137. BASURAS

Las zonas de nueva urbanización deberán prever un sistema de recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal, y sin perjuicio de todas aquellas determinaciones que se deriven de la integración en organismos de carácter regional o intermunicipal.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 138. ALINEACIONES

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan o en aquellos documentos que lo desarrollen tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las alineaciones serán las reflejadas en los planos correspondientes.

2. Son ALINEACIONES EXTERIORES, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

3. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas.

4. En algunos casos la documentación gráfica podrá fijar alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, o máximas, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma en parte o en toda su longitud.

5. Son ALINEACIONES INTERIORES las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

ARTÍCULO 139. RASANTES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el planeamiento, que sirven como nivel a los efectos de medición de altura. En ausencia de otra definición, se tomará como rasante el perfil existente.

ARTÍCULO 140. RETRANQUEOS

1. RETRANQUEO A FACHADA es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

2. RETRANQUEO A LINDEROS es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

ARTÍCULO 141. CHAFLÁN

CHAFLÁN es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

ARTÍCULO 142. FRENTE DE SOLAR

1. FRENTE DE SOLAR es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2. FRENTE MÍNIMO es la longitud mínima del frente de solar que determina el carácter de edificable o no de cada parcela.

3. En las zonas que se determine podrá fijarse un frente mínimo de parcela a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

ARTÍCULO 143. FONDO DE SOLAR

FONDO DE SOLAR es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior hasta el lindero opuesto.

ARTÍCULO 144. FONDO EDIFICABLE

1. FONDO EDIFICABLE es la distancia medida desde la alineación exterior dentro de la que se puede edificar con arreglo a esta Normativa.

2. El FONDO MÁXIMO EDIFICABLE es la dimensión máxima antes referida, establecida en las normas particulares de cada zona o en la documentación gráfica de este Plan. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la Ordenanza de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario.

ARTÍCULO 145. PARCELA

1. PARCELA es la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

2. PARCELA EDIFICABLE es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en esta Normativa. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como limitación suplementaria a la aplicación de las demás condiciones particulares de cada zona, lo que constituye un Área de movimiento.

ARTÍCULO 146. SUPERFICIE OCUPADA

1. SUPERFICIE OCUPADA es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación, incluidos los vuelos si existieran.

2. SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN u OCUPACIÓN MÁXIMA es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la manzana o parcela edificable. A efectos de su cómputo, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento.

3. LÍNEA DE EDIFICACIÓN es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

ARTÍCULO 147. SUPERFICIE LIBRE, PATIO DE PARCELA Y PATIO DE MANZANA

1. SUPERFICIE LIBRE es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. PATIO DE PARCELA o DE LUCES es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.

3. PATIO DE MANZANA es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

ARTÍCULO 148. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

ARTÍCULO 149. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD es el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la definida por los linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación incluyendo las áreas de cesión.

3. La SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE se determinará en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc. En su determinación se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permiten, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos; la de los sótanos y semi-sótanos cuando no estén destinados al uso de garaje-aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros.

4. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos libres al acceso público.

ARTÍCULO 150. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

2. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente o se establezca en la correspondiente Ordenanza, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción.

3. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las plantas construibles incluida la planta baja.

4. Por encima de la altura máxima establecida, sólo se podrán elevar áticos, torreones de ascensor o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

ARTÍCULO 151. ALTURA LIBRE DE PLANTA

ALTURA LIBRE DE PLANTA es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

ARTÍCULO 152. EDIFICACIÓN DE PARCELA

1. EDIFICACIÓN DE PARCELA es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: edificación principal y edificación secundaria o auxiliar, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en edificación sobre rasante y bajo rasante.

2. EDIFICACIÓN PRINCIPAL es la comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

NORMATIVA

3. EDIFICACIÓN SECUNDARIA O AUXILIAR es la que ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela, cuando esta ocupación viene autorizada por la Ordenanza de zona correspondiente. Su altura no superará en ningún punto los 3 m respecto a la rasante del terreno tomada como referencia para la medición de la altura de la edificación principal.

ARTÍCULO 153. EDIFICACIONES AGRUPADA Y PAREADA

EDIFICACIÓN AGRUPADA es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación. EDIFICACIÓN PAREADA es la agrupada cuando la agrupación está formada únicamente por dos edificios.

ARTÍCULO 154. EDIFICACIÓN EXENTA

EDIFICACIÓN EXENTA es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

ARTÍCULO 155. EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO

EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y CALIDAD AMBIENTAL**ARTÍCULO 156. CONDICIONES GENERALES**

Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto anteriormente, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación y actividades que produzcan ruidos, olores o vibraciones. A este respecto serán de aplicación el RAMINP y sus instrucciones complementarias.

ARTÍCULO 157. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente y sus desarrollos, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.

ARTÍCULO 158. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica correspondiente y cuantas normas estuvieran vigentes en esta materia.

2. Los garajes y locales en que pueda existir riesgo de incendio, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante 90 minutos.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

5. En las construcciones de nueva planta y en todo tipo de reformas, en los términos exigidos por la normativa específica, serán de aplicación, en todo caso, las CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS (NBE.CPI-96) de las NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN, o normativa que la sustituya, complemente o desarrolle.

ARTÍCULO 159. AISLAMIENTOS

Serán de aplicación las CONDICIONES TÉRMICAS (NBE.CT-79) y las CONDICIONES ACÚSTICAS (NBE.CA-88) de las NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN, o normativa que las sustituya, complemente o desarrolle.

ARTÍCULO 160. NIVELES SONOROS

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán los siguientes niveles, según los usos pormenorizados a los que afecten:

a. Uso de viviendas, oficinas, hotelero y cultural:

Entre las 8 y 22 horas, 45 dB A

Entre las 22 y 8 horas, 35 dB A

b. Uso comercial:

Entre las 8 y 22 horas, 65 dB A

Entre las 22 y 8 horas, 50 dB A

c. Uso industrial:

Entre las 8 y 22 horas, 70 dB A

Entre las 22 y 8 horas, 50 dB A

2. En el ambiente exterior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

a. En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB A.

b. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina a vivienda sea superior a 30 dB A, quedará prohibido el trabajo nocturno entre las 22 y las 8 horas.

c. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior a 30 dB A de 22 a 8 horas, y 40 dB A de 8 a 22 horas.

ARTÍCULO 161. VIBRACIONES

Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- a. En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals.
- b. En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.
- c. Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.
- d. Tanto a efectos de transmisión de ruidos como de vibraciones, no se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad.

ARTÍCULO 162. VERTIDOS, EMISION DE HUMOS Y GASES Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS

1. A los efectos del control de vertidos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirán las condiciones señaladas en los artículos 132 y 133 de esta Normativa.

2. La evacuación de gases y humos se regirá por las disposiciones de carácter general, y, en su caso, las que se desarrollen en la ordenanza específica. Las industrias de tratamiento radioactivo quedan prohibidas en el término municipal.

3. En ningún caso se permiten actividades que produzcan perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o frecuencia diferente de aquellos que originen las perturbaciones.

ARTÍCULO 163. ACCESIBILIDAD

En el diseño de accesos, escaleras y demás elementos de comunicación deberá aplicarse la legislación regional sobre supresión de barreras arquitectónicas, esto es, la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de Abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras en los ámbitos urbanístico y arquitectónico, así como el Decreto 37/2003, de 22 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS

ARTÍCULO 164. COMPETENCIA

1. El artículo 4 del TRLSA, en sus apartados f) y h), reconoce como uno de los fines propios de la actividad urbanística favorecer un desarrollo cohesionado y equilibrado de los núcleos urbanos, con una utilización racional y sostenible de los elementos culturales y medio ambientales.

2. Por lo tanto, el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento, que, a través de las Ordenanzas de la presente Normativa, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 del TRLSA, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes, sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacio en el que se desarrolle una actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de los elementos, en forma, calidad y color.

3. Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la Ordenanza, que, por otro lado, podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las Ordenanzas estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.

4. Sin perjuicio de lo especificado en el Capítulo III del Título I, referido a las NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO, y el Capítulo V del Título II, se establecen las siguientes condiciones generales de composición y estéticas.

ARTÍCULO 165. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN

1. Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, etc, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en la zona de su emplazamiento, armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición mimética. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachada, altura de plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes, etc.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

ARTÍCULO 166. PARAMENTOS EXTERIORES

Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianeras entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores cuando se prevea que permanecerán al descubierto durante un periodo superior a tres años. Las medianeras resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma.

ARTÍCULO 167. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS Y SALIENTES PERMITIDOS

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas, cuerpos volados cerrados. Todos ellos se constituyen sobre la línea de edificación a partir de la planta primera. Responden a las siguientes definiciones, en las que se determina a su vez su longitud saliente respecto a la alineación:

a. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 45 cm, y cuya longitud no supere en más de 30 cm el ancho del vano. El balcón no podrá exceder de 1,40 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección. Se consideran, pues, vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera.

b. Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará 45 cm.

c. Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando, en el último caso, superen la dimensión establecida en el apartado anterior.

NORMATIVA

- d. Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a 2,50 m, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 75 cm, y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de 30 cm el ancho del vano. Se consideran, pues, vuelos acristalados en toda su altura y perímetro
- e. Se entiende por galería el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior, y al que dan luces piezas situadas tras la fachada del edificio. El saliente máximo de la galería no superará 80 cm. El acristalamiento ocupará, al menos, el 50% del cerramiento de la galería.
- f. Se entiende por cuerpo volado cerrado el cuerpo saliente del plano de fachada, cerrado en sus tres paramentos. Su saliente máximo dependerá del ancho de calle, de acuerdo con lo previsto en el cuadro siguiente:

Ancho de calle	Saliente
Menos de 6 m.	0,00 m
De 6 m hasta 12 m.	0,60 m.
De 12 m en adelante	0,80 m.

2. Desde el plano de la fachada situado sobre las alineaciones oficiales solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, galerías, miradores, cuerpos volados o terrazas, con los salientes máximos recogidos en el apartado a, condicionado en todos los casos a que el ancho de la calle sea superior a 6 metros, pues en caso contrario solo se podrán construir balcones y balconadas.

3. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones, balconadas, galerías, terrazas o cuerpos volados.

4. Se consienten terrazas entrantes, con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

5. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la Ordenanza señale para el retranqueo y separación a linderos.

6. Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Salvo en la solución de galería, los cuerpos volados cerrados, con los límites del saliente máximo señalados, podrán disponerse libremente sin exceder en su superficie el producto de la dimensión de aquél por el 50% de la longitud de cada fachada.
- b. La suma de las longitudes de todos los salientes de fachada no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes en la misma.
- c. La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera será de 3,40 m.
- d. Los cuerpos salientes deberán separarse de los edificios medianeros una distancia igual o mayor que su vuelo, con un mínimo de 0,60 m.
- e. En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.

ARTÍCULO 168. BARANDILLAS Y PETOS

1. Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales de, al menos, 100 kp/ml.

2. 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 (en m.)	Diámetro máximo de sus Huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16
Mayor que 2,90	0,95	0,12

3. El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

4. 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.

5. 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 estos últimos tengan ancho menor de 2 m, se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m. de altura.

ARTÍCULO 169. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven para proteger de los elementos naturales, realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad. Deberán, en cualquier caso, respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

2. TOLDOS. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,30 m. El saliente máximo será inferior en al menos 0,50 m al ancho de la acera.

3. MARQUESINAS. Deberán estar incluídas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 3,40 m y su saliente máximo será inferior en al menos 0,50 m al ancho de la acera y no superior a 2 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1 m, deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a protección en cualquiera de sus niveles.

4. CORNISAS. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación no podrá superar 1/10 de la distancia entre alineaciones, medida perpendicularmente a cualquier punto de aquella. Las cornisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado o apoyados sobre él, sin recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado.

5. OTROS SALIENTES. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 100 mm de la línea de fachada.

ARTÍCULO 170. CUBIERTAS

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas, salvo en las edificaciones industriales situadas en el interior de polígonos o áreas de uso exclusivamente industrial, y en las edificaciones auxiliares no visibles desde viales o espacios públicos que autorice esta Normativa.

NORMATIVA

2. Se autoriza asimismo el empleo de cubiertas planas para la cobertura de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores.

3. La cobertura de los edificios se resolverá mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se realizará mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

4. La pendiente de cubierta estará comprendida entre 17º y 30º, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45º de inclinación trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

5. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbre la altura de 4,50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta.

6. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se empleará como material de cobertura la teja cerámica curva. En edificios de nueva planta se autorizará, además, el empleo de tejas curvas o mixtas cuyo material y color presente texturas y tonos similares.

ARTÍCULO 171. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN Y/O VENTILACIÓN EN CUBIERTAS Y BAJOCUBIERTAS

1. Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta, que deberá vincularse a la vivienda inmediata inferior.

2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo faldón de la cubierta.

3. En el caso de utilización del bajocubierta como espacio vividero, se autoriza, además de lucernarios, la construcción de buhardas o casetones, es decir, elementos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, que disponen de huecos verticales de iluminación y ventilación. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los planos verticales de ventanas abuhardilladas tendrán una longitud máxima de 3 m, con separación mínima entre cada dos cuerpos salientes de 2,50 m.

b. La suma del ancho de sus frentes no podrá superar el 25% de la longitud de cada fachada.

c. Se procurará que el número de casetones sea impar y coincidiendo sus ejes con los de los huecos de fachada.

4. La superficie máxima edificada en planta bajocubierta no superará el 60% de la superficie de la planta inferior.

ARTÍCULO 172. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2. Los anuncios luminosos sólo se autorizarán en planta baja y no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0,40 m. Cuando la Ordenanza de la zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.

3. Estos elementos deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados por su composición, textura y color.

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales exclusivos, comerciales y de espectáculos, pudiendo, en estos casos, cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0,80 m.

5. Sobre los edificios catalogados se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

ARTÍCULO 173. TENDIDOS AÉREOS

No se autorizan los tendidos aéreos en la red viaria, salvo casos excepcionales justificados por la complejidad de la instalación, que requerirán la autorización previa municipal. La instalación de los distintos servicios públicos, suministro de energía eléctrica a las edificaciones, alumbrado público, telefonía, etc, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA**ARTÍCULO 174. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. La regulación de las condiciones de uso e intensidad del mismo quedan reflejadas en los documentos siguientes:

a) DEFINICIÓN GRÁFICA. Los planos de Ordenanzas del suelo urbano, que se incluyen en el volumen de Planos de Ordenación de este Plan, recogen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las zonas de ordenanza en que se divide el suelo urbano y que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.

b) DEFINICIÓN NORMATIVA. En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada zona. Contiene las magnitudes urbanísticas, relativas a la intensidad de aprovechamiento, y los usos pormenorizados, que regirán por aplicación directa en cada zona.

2. El suelo urbano del concejo de Proaza está formado por un sólo núcleo urbano -Proaza-, dentro del cual se distinguen las siguientes Zonas de Ordenanza:

- RESIDENCIAL COLECTIVA (**RC**)

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (**RU**)

- GRAN INDUSTRIA (**IG**)

- INDUSTRIA EXENTA (**IE**)

- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (**E**)

- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (**ELP**)

- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (L)

3. Estas normas u ordenanzas particulares se complementan con las contenidas con carácter general en el Capítulo III del Título I, relativas a la Protección del Patrimonio edificado.

4. Los edificios catalogados y yacimientos arqueológicos en suelo urbano se regirán por sus propias determinaciones, además de lo que se señala en la presente Normativa.

SECCIÓN 1ª. RESIDENCIAL COLECTIVA (RC)

ARTÍCULO 175. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del núcleo urbano, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Ordenación.

2. Dentro de la zona de ordenanza Residencial Colectiva se establecen dos grados: RC-2 y RC-3.

ARTÍCULO 176. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

a. Altura máxima de la edificación:

- En RC-3, tres plantas ó 9 m.

- En RC-2, dos plantas + bajocubierta, ó 7 m.

b. Fondo edificable máximo: A los efectos de esta Normativa, se establece un fondo edificable máximo de 14 m. En caso de que el solar dé frente a más de una calle, y a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo edificable sólo se medirá respecto a una de las calles. Una vez determinada así la superficie edificable, se hará uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.

c. La edificabilidad determinada por el fondo y altura máximos podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto y las características de la propia parcela y de las colindantes, aunque ello implique superar en algún punto los 14 m de fondo.

d. Se establece una ocupación máxima del 70%, que, no obstante, podría ser superada cuando por las condiciones de la parcela se pretenda llegar a un fondo edificable a 12 m, o se asimile a las condiciones de las parcelas colindantes en los términos del apartado anterior, pero sin superar nunca los 14 m de fondo y teniendo en cuenta las servidumbres presentes en el Código Civil.

e. En solares de superficie igual o inferior a 100 m², en los que únicamente se exigirá el cumplimiento de las condiciones higiénicas referidas a ventilación, iluminación, etc, establecidas en la normativa vigente relativa a la calidad y diseño de las viviendas, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela o solar, teniendo en cuenta las prescripciones derivadas del Código Civil.

f. En solares de superficie superior a 100 m², la edificabilidad resultante de la aplicación de las condiciones antes señaladas no podrá, en ningún caso, ser inferior a la asignada a los solares de 100 m² o inferiores.

g. En solares sujetos a modificación de su alineación exterior, la ocupación máxima será del 80% de la parcela neta cuando el reajuste represente la cesión para vial público de una superficie igual o superior al 15% de la parcela bruta, pudiendo acogerse a las mismas determinaciones del apartado d.

h. Parcela mínima: A los efectos de esta Normativa, se establece una parcela mínima edificable de 200 m². Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Normativa, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en esta Normativa.

i. Frente mínimo: A los efectos de esta Normativa, se establece un frente mínimo de 6 m. Se exceptúan las parcelas situadas entre medianeras consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de esta Normativa.

j. Frente máximo: El frente máximo sin establecer nuevo viario, o espacio libre privado, será de 35 m.

k. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

2. Dentro del área se distinguen en los planos correspondientes áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado. La diferencia entre una y otra modalidad surgiría del hecho de que:

a. En suelo urbano consolidado: La edificación podrá autorizarse de modo directo, siempre que tenga completadas las circunstancias de urbanización a que hace referencia el artículo 114 del TRLSA, que así se considera a los efectos del artículo 119 del mismo Texto Refundido, por lo que solamente deberán completar la urbanización, salvo aquella que forme parte de los sistemas generales, y ceder el suelo correspondiente a la urbanización.

b. En suelo urbano no consolidado: Sería preciso proceder a la cesión de suelo para viarios, costear y, en su caso, ejecutar o completar la urbanización salvo aquella que preceptivamente deba acometer el Ayuntamiento conforme a la legislación de régimen local relacionada con los caminos y viarios municipales en áreas de modalidad A. Eventualmente, cuando no sea posible la edificación directa de la vivienda (esto último solo previa justificación de su viabilidad y compatibilidad con la equidistribución-por las circunstancias de la parcelación existente), proceder solamente a la distribución equitativa de cargas y beneficios, en los términos que se establece en los artículos 119, 150 y siguientes del TRLSA. En espacios longilíneos deberán cumplirse los criterios del frente máximo señalados con anterioridad.

ARTÍCULO 177. USO CARACTERÍSTICO

En la zona de ordenanza RC se considera uso característico el de Vivienda en su categoría 2ª, tal y como se define en el Artículo 76 de esta Normativa, si bien, excepcionalmente, cabría admitir la categoría 1ª.

ARTÍCULO 178. USOS COMPATIBLES

En la zona de ordenanza RC se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos que se señalan de esta Normativa:

Uso Comercial (artículos 79 y 80)

- Hasta la categoría 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

Uso de Oficinas (artículos 84 y 85)

NORMATIVA

- La categoría 1ª en todas las situaciones, siempre que se cumplan las condiciones de limitación de superficie.
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 2ª, 4ª y 5ª.
- La categoría 4ª en las situaciones 4ª y 5ª.

Uso de Garaje-aparcamiento (artículos 88 y 89)

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª.
- Las otras ubicaciones en la situación 3ª ó 4ª, según el uso al que sirvan.

Uso Industrial (artículos 92 y 93)

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- La categoría 2ª en la situación 2ª.

Uso Hotelero (artículos 99 y 100)

- Hasta la categoría 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 3ª en la situación 2ª.

Uso de Espectáculos (artículos 104 y 105)

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.

Uso de Reunión y Recreo (artículos 109 y 110)

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 4ª.

Uso Educativo y Cultural (artículos 114 y 115)

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.

Uso Deportivo (artículos 119 y 120)

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

Uso Sanitario (artículos 124 y 125)

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª, según sus circunstancias y determinaciones.

ARTÍCULO 179. USOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones, salvo aquéllos que, sin esfuerzo interpretativo alguno, den lugar a usos equiparables a los usos característicos o compatibles.

ARTÍCULO 180. CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. En edificios de uso residencial que supongan actuaciones en longitudes de fachada superiores a las que tradicionalmente se dan en estos ámbitos del suelo urbano, deberán estudiarse cambios o rupturas de la composición y escala del edificio, de forma que, sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas en tramos de longitudes comprendidas entre los 10 y los 20 m.

2. Cuando se actúe sobre restos o edificaciones auxiliares, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc, integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación, sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en esta Normativa.

3. En el grado RC-2 se admite el uso de vivienda en la planta bajocubierta, debiendo estar las piezas habitables de éste directamente vinculadas a la vivienda inmediata inferior, no pudiendo constituir viviendas independientes. Los elementos de iluminación y ventilación de esta planta bajocubierta, además de las condiciones generales de composición y estéticas, deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 171 de esta Normativa. El aprovechamiento máximo de esta planta no superará el 60% de la planta inferior.

4. La modulación de los huecos de fachada deberá justificarse en relación al entorno, predominando la proporción vertical de los mismos y el macizo frente al vano. El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria.

5. No se autoriza la realización de terrazas en las fachadas principales, prohibiéndose los retranqueos que se sitúen en un plano más profundo que el definido por la cara interior del cerramiento de fachada.

6. No se autoriza la realización de cuerpos volados cerrados.

7. Las cornisas no podrán obtenerse mediante molduración del canto del forjado de hormigón, sino mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.

8. En el tratamiento de las fachadas exteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio. Sin embargo, se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados, en su caso, con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional. No se permite el aplacado de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización de colores altamente disonantes con el medio edificatorio circundante.

9. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección; en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros, según predominen en la zona, y en acabado mate.

10. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará con acabado mate.

SECCIÓN 2ª. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

ARTÍCULO 181. DEFINICIÓN

Regula los usos y la construcción sobre parcelas en las que la edificación se destina al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

ARTÍCULO 182. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

1. TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar aislada. Además, pareada y adosada en las condiciones que se señalan más adelante.
2. CONDICIONES DE PARCELA:
 - a. No se exige parcela mínima, siempre que se cumplan el resto de determinaciones.
 - b. Podrán realizarse nuevas parcelaciones siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 500 m².
 - c. En proyectos de agrupación que exijan la redacción de un Estudio de Detalle, se podrá optar por modalidades de viviendas pareadas, o adosadas, modalidad esta última que no podrá superar conjuntos de más de tres viviendas y que habrían de vincular 500 m². por vivienda, salvo las condiciones específicas que se determinen para las unidades de actuación. No se exigirá Estudio de Detalle cuando se trate simplemente de un pareado de dos viviendas previo pacto de adosamiento.
3. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION: La altura máxima será de 2 plantas ó 7 m, con posibilidad de bajocubierta con las mismas condiciones que en los núcleos rurales.
4. POSICION DE LA EDIFICACION:
 - a. Separación a linderos y edificaciones colindantes: El valor mínimo de la separación a los linderos será de 3 m, salvo en los supuestos de paredes medianeras o adosadas.
 - b. Separación de la edificación principal respecto a alineaciones exteriores: Será de un mínimo de 4 m.
5. EDIFICABILIDAD Y OCUPACION:
 - a. La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m², si bien cumpliendo el resto de condiciones y computándose -en el caso de agrupaciones- el espacio vinculado. Podría autorizarse por los servicios técnicos desviaciones al alza en parcelas inferiores a 200 m², con ponderación de superficie para parcelas superiores, siempre que la edificación se adecúe a las condiciones de vivienda unifamiliar y cumpla el resto de condiciones.
 - b. No se establece propiamente una ocupación máxima, que sería el resultado del cumplimiento del resto de condiciones.

ARTÍCULO 183. MODALIDADES

1. El suelo residencial unifamiliar (RU) se diferencia, igualmente, entre suelo consolidado y no consolidado, a los efectos de los artículos 114 y 119 del TRLSA.

- a) Suelo consolidado:

El suelo consolidado se adecuará a las mismas condiciones para autorizar la edificación en cuanto a disponibilidad de servicios y sistema viario a lo previsto para el suelo residencial en colectiva (RC) consolidado.
- b) Suelo no consolidado:

Además de tener en cuenta las circunstancias de modalidad del suelo residencial colectiva RC no consolidado, regirán las siguientes determinaciones:

Las áreas de RU en suelo urbano no consolidado se subdividen en las modalidades A y B, y así se señala en los planos de ordenación.

- Modalidad A. (RU*-A)
 - a. Delimitación de la unidad de actuación y determinación del sistema de compensación en el presente documento
 - b. Redacción y tramitación de un Estudio de Detalle según determina el artículo 68 del TRLSA
 - c. Aplicación de la ordenanza de Residencial Unifamiliar (RU) de los artículos 181 y siguientes del Plan General.
 - d. Posibilidad, según se señala igualmente en la Memoria del presente planeamiento, de edificar, con anterioridad al desarrollo del Estudio de Detalle y del sistema de actuación, en las parcelas donde figura el signo *,. Esta posibilidad es autorizable, como decisión planificatoria, al amparo de lo preceptuado en los artículos 119 y 148 del TRLSA

Se requiere para ello, dada su evidente excepcionalidad, que mediante convenio del peticionario con el Ayuntamiento, al amparo del artículo 211 del TRLSA, y documentación complementaria, se aseguren y cumplimenten las siguientes condiciones y circunstancias:

1. Se ceda y urbanice el viario y espacio dotacional que incida en la parcela específica y la misma alcance la condición de solar.
2. Se realice un esquema indicativo del futuro Estudio de Detalle donde se constate que la ubicación de la única vivienda autorizable en esta modalidad no perjudicaría el desarrollo del resto de la unidad ni el reparto equitativo de cargas y beneficios, incluido el atribuible al propio Ayuntamiento.
3. Compromiso fehaciente de integración en el futuro desarrollo de la unidad de actuación y en el reparto de cargas y beneficios resultantes de la misma, con las compensaciones que fueran procedentes.
4. La opción por este modelo está amparada jurídicamente por lo preceptuado en el artículo 119.1 del TRLSA, en cuanto que relaciona el derecho a edificar, y entre otras posibilidades, a las condiciones que establezca el respectivo planeamiento. Aquí se determina esa opción, condicionada a la previa consideración de solar, sí presente en el citado artículo 119 del TRLSA, sin que obste a ello lo preceptuado en los artículos 171 y siguientes del TRLSA que determina que las obras de urbanización corresponden a los propietarios en los términos y condiciones que señale el respectivo plan. A su vez, el artículo 148.1, igualmente del TRLSA, condiciona la posibilidad de la urbanización, en este caso parcial según este modelo excepcional, para la necesaria conversión en solar, a la aprobación del

NORMATIVA

instrumento urbanístico exigible en cada supuesto. Determinación que aquí, por prescripción del Plan General, podría ser el propio documento del planeamiento general y el esquema del Estudio de Detalle. A ello se uniría, de acuerdo también con el artículo 148.1 del TRLSA, la delimitación de la unidad de actuación, que igualmente figura, pues el Plan General contiene la delimitación de polígonos, como propio del suelo urbano no consolidado. El resto de condiciones del artículo 119 del TRLSA quedarían cumplimentados en los términos anteriormente expresados.

- e. En el presente documento se señalan las condiciones de cada una de las unidades de actuación mediante las correspondientes fichas. Para el cálculo de los aprovechamientos de los viarios, tanto en esta modalidad como en la RU*-B, se tiene en cuenta lo preceptuado en el artículo 157 del TRLSA.

- Modalidad B. (RU*-B)

Se prevé, de inicio, el desarrollo de la ordenanza de Residencial colectivo (RC) de los artículos 175 y siguientes del Plan General, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Delimitación de la unidad de actuación y desarrollo del sistema de actuación por compensación, como determinación incluida en el presente planeamiento
- Redacción y tramitación de un Estudio de Detalle según determina el artículo 68 del TRLSA.
- Adecuación a las modalidades de RC-3 o RC-2 de la calificación de residencial colectiva (RC). La opción por una u otra modalidad resulta de las características zonificatorias presentes en las parcelas circundantes. Las condiciones figuran recogidas en las fichas respectivas, con las posibilidades de variación allí determinadas

La opción por la modalidad RC-3, distinta a la señalada en la ficha, necesitará la justificación específica de tal variedad mediante la documentación complementaria, incluidas proyecciones fotográficas que se entiendan necesarias por los servicios técnicos municipales o intermunicipales.

- La ocupación máxima no superará el 50% del ámbito objeto de la ordenación.
- El fondo máximo de la edificación será de 14 m.
- Cesión y urbanización de viales y, en su caso, de los espacios libres que se realicen.
- Necesidad de integrar y desarrollar en el ámbito las dotaciones de servicios y aprovechamientos exigidos reglamentariamente para el suelo urbanizable, salvo que ante los servicios técnicos municipales se justifique la no viabilidad espacial de tales determinaciones.

Este último sería el régimen determinado para las modalidades de RU* B mientras que las de RC* B se acogerían a las modalidades generales de la ordenanza.

En las áreas de RU* B, y una vez pasado un año desde la vigencia del presente planeamiento, sería posible optar por la modalidad A, es decir, la Residencial Unifamiliar, previa aceptación del Ayuntamiento, por constatación de una falta de dinámica edificatoria del modelo RC, y cumplimentación de las obligaciones, posibilidades y peculiaridades del modelo anterior. En tales circunstancias, este tratamiento no se considerará modificación de planeamiento, puesto que se trataría de una determinación ya prevista, de inicio, por el Plan General.

ARTÍCULO 184. USO CARACTERÍSTICO

En la zona de ordenanza RU se considera uso característico el de Vivienda en su categoría 1ª, tal y como se define en el Art. 76 de esta Normativa.

ARTÍCULO 185. USOS COMPATIBLES

En la zona de ordenanza RU se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de esta Normativa que se señalan.

Uso de Oficinas (artículos 84 y 85)

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 5ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 4ª y 5ª.

Uso de Garaje-aparcamiento (artículos 88 y 89)

- La categoría 1ª en la situación 1ª.

Uso Industrial (artículos 92 y 93)

- La categoría 1ª en la situación 1ª.

Uso Hotelero (artículos 99 y 100)

- Hasta la categoría 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.

Uso Educativo y Cultural (artículos 114 y 115)

- La categoría 1ª en la situación 1ª.

Uso Deportivo (artículos 119 y 120)

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

ARTÍCULO 186. USOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones, salvo aquellos que, sin esfuerzo interpretativo alguno, den lugar a usos totalmente equiparables a los característicos o compatibles.

ARTÍCULO 187. CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. En actuaciones que supongan la agrupación de varias edificaciones, se evitarán las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados de directriz curva, estudiando cambios o rupturas de composición y escala del conjunto, de forma que, sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

NORMATIVA

2. En el tratamiento de las fachadas exteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización de colores altamente disonantes con el medio edificatorio circundante.

3. Cuando existan y no estén sujetos a modificación de alineaciones, se respetarán los muros de mampostería de piedra, reparando o completando los mismos con materiales de iguales características y colocación, autorizándose, en estos casos exclusivamente, la apertura de los huecos de paso necesarios, unificando el de peatones y vehículos, de longitud no superior a 3 m.

4. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán 1 m de alto, completándose el resto de la altura con plantaciones vegetales. El uso de elementos prefabricados de hormigón visto deberá justificarse por calidad de acabado y diseño de los mismos.

5. Las construcciones auxiliares recibirán igual tratamiento en fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas que la edificación principal.

SECCIÓN 3ª. GRAN INDUSTRIA (IG)

ARTÍCULO 188. DEFINICIÓN

Regula los usos y la construcción de edificios industriales de gran tamaño, baja ocupación del solar y retranqueada por todos sus linderos. Corresponde a la parcela ocupada por la central eléctrica existente.

ARTÍCULO 189. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguiente

- a) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: No se fija.
- b) PARCELA MÍNIMA: La existente en el momento de la entrada en vigor de esta Normativa.
- c) OCUPACIÓN MÁXIMA: Será del 50% de la superficie neta de la parcela.
- d) EDIFICABILIDAD MÁXIMA. Se considera agotada la edificabilidad de la parcela. No obstante, podrá autorizarse la ampliación de las instalaciones existentes con un incremento del 15% de la superficie actual construida y cumpliendo los demás parámetros urbanísticos.
- e) RETRANQUEOS: Serán de 10 m en el frente de la vía de acceso. Sobre la franja de este retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información de una altura máxima de 3,50 m y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad. En el resto de los linderos el retranqueo mínimo será de 5 m.
- f) ALINEACIONES: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por esta Normativa, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

ARTÍCULO 190. USO CARACTERÍSTICO

En la zona de ordenanza IG se considera uso característico el Industrial en su categoría 3ª y situaciones 2ª y 3ª, tal y como se definen en los artículos 92 y 93 de esta Normativa.

ARTÍCULO 191. USOS COMPATIBLES

En la zona de ordenanza IG se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de esta Normativa que se señalan:

Uso de Vivienda (artículo 76)

- Se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería. Este uso se considera prohibido en cualquier otra categoría o situación.

Uso de Oficinas (artículos 84 y 85)

- Las categorías 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 4ª y 5ª. Sólo para servicios administrativos de las empresas al servicio de las actividades productivas principales.

Uso de Garaje-aparcamiento (artículos 88 y 89)

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 1ª, 3ª y 4ª.

ARTÍCULO 192. USOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

ARTÍCULO 193. CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Respecto a la alineación exterior, pero no respecto a la línea de máximo movimiento de la edificación, podrán establecerse cuerpos volados total o parcialmente cerrados, hasta un máximo de 1,50 m, y siempre que su altura libre mínima sobre la rasante del terreno sea superior a 4 m.

2. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 35 m de longitud.

3. Los cerramientos exteriores de parcela se ajustarán a las condiciones señaladas para la zona RU. Se ajardinarán los espacios libres, estableciendo pantallas arbóreas, especialmente en el frente hacia la "Senda Verde" o antigua plataforma del ferrocarril minero.

4. En fachadas se evitará el empleo de materiales reflectantes, y en cubiertas el fibrocemento en su color natural.

SECCIÓN 4ª. INDUSTRIA EXENTA (IE)

ARTÍCULO 194. DEFINICIÓN

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño medio, con ocupación parcial del solar y retranqueada en todos sus linderos.

ARTÍCULO 195. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- a) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: Será de 7 m. Por encima de esta altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.
- b) PARCELA MÍNIMA: Tendrá una superficie igual o superior a 700 m², quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a los mismos no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.
- c) OCUPACIÓN MÁXIMA: Será del 72% de la superficie neta de la parcela.

NORMATIVA

d) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Será de 1,2 m²/m², medidos sobre parcela neta.

e) RETRANQUEOS: La edificación se separará en la línea de fachada 5 m desde la alineación de la calle. Asimismo, deberá separarse de los linderos laterales y testero un mínimo de 3 m. Respecto de los linderos laterales se exceptúan del cumplimiento de dicha separación los siguientes supuestos:

- La edificación pareada o en hilera de proyecto unitario.
- La nueva edificación, cuando la edificación preexistente colindante sea medianera.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes para construir adosado a la medianera y que así se describa en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 196. USO CARACTERÍSTICO

En la zona de ordenanza IE se considera uso característico el Industrial en su categoría 2ª en la situación 2ª y en sus categorías 3ª, 4ª y 5ª en las situaciones 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, tal y como se definen en los artículos 92 y 93 de esta Normativa, sin perjuicio de que algunas modalidades requieran desarrollo planificadorio en forma de modificación o revisión parcial del planeamiento en los términos exigidos por el TRLSA y con aquellos criterios que se deriven de las áreas en suelo no urbanizable de la modalidad del artículo 129.1 del TRLSA.

ARTÍCULO 197. USOS COMPATIBLES

En la zona de ordenanza IE se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de esta Normativa que se señalan:

Uso de Vivienda (artículo 76)

- Se permite la construcción de una vivienda por área industrial y excepcionalmente por industria, para guardería. Este uso se considera prohibido en cualquier otra categoría o situación.

Uso Comercial (artículos 79 y 80)

- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª, siempre que se destine a la venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

Uso de Oficinas (artículos 84 y 85)

- Las categorías 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 4ª y 5ª. Sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales.

Uso de Garaje-aparcamiento (artículos 88 y 89). De forma excepcional.

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª.

ARTÍCULO 198. USOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones, salvo que, sin esfuerzo interpretativo alguno, se puedan asimilar a los usos característicos o compatibles.

ARTÍCULO 199. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Iguales condiciones que para la zona de ordenanza de Gran Industria.

SECCIÓN 5ª. SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS (E)

ARTÍCULO 200. DEFINICIÓN

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, incluidas dotaciones privadas asimilables, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

ARTÍCULO 201. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- a) PARCELA MÍNIMA: No se fija.
- b) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: Será de tres plantas ó 9 m, sin posibilidad de uso del bajocubierta, salvo que las edificaciones colindantes solo tengan dos plantas, en cuyo caso se acomodarán a tal altura, posibilitándose el uso del bajocubierta. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación, en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- c) OCUPACIÓN MÁXIMA: Será el 70% medido sobre parcela neta.
- d) EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Será de 1,5 m²/m², medidos sobre parcela neta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicaría éste.
- e) RETRANQUEOS: Serán de 4 m a la alineación oficial de fachada y de 3 m al resto de los linderos, salvo que se acomode a un modelo de alineación oficial o se adecúe a edificios colindantes.
- f) ALINEACIONES: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por esta Normativa, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

ARTÍCULO 202. USOS COMPATIBLES

En la zona de ordenanza E se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en los artículos de esta Normativa que se señalan:

Uso de Vivienda (artículo 76)

NORMATIVA

- Exclusivamente como complementaria del uso principal del edificio, para su servicio y destinada a las personas que tengan que residir en él para el correcto funcionamiento del mismo.

Uso de Oficinas (artículos 84 y 85)

- Hasta categoría 4ª en la situación 3ª. Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad desarrollada.

Uso de Garaje-aparcamiento (artículos 88 y 89)

- Hasta categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª.

Uso Industrial (artículos 92 y 93)

- Hasta categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

Uso Hotelero (artículos 99 y 100)

- Hasta la categoría 3ª en la situación 2ª. Exclusivamente destinado a residencia de estudiantes, de ancianos o similares que estén directamente ligadas al servicio público o equiparable.

Uso de Reunión y Recreo (artículos 109 y 110)

- Hasta la categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

- La categoría 4ª en la situación 4ª.

Uso Educativo y Cultural (artículos 114 y 115)

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

Uso Deportivo (artículos 119 y 120)

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

- La categoría 2ª en la situación 3ª.

Uso Sanitario (artículos 124 y 125)

- Hasta la categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

- La categoría 3ª en la situación 3ª.

ARTÍCULO 203. USOS PROHIBIDOS

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

ARTÍCULO 204. CONDICIONES ESPECÍFICAS

Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados.

SECCIÓN 6ª. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ELP)**ARTÍCULO 205. DEFINICIÓN**

Comprende, en desarrollo de lo preceptuado, en su caso, en los artículos 59 y 60 del TRLSA, los espacios libres, zonas de juego, jardines, parques urbanos o forestales y zonas verdes de protección, que se regirán para su modificación por lo dispuesto en el artículo 101.3 del TRLSA, salvo los pequeños reajustes que deban realizarse como resultado de las necesidades técnicas derivadas del trazado de viales u otras infraestructuras y mínimas precisiones en otros ámbitos. Igualmente, se exceptúan las variaciones no esenciales de espacios surgidos del desarrollo de estudios de detalle o, eventualmente, otros planes de ejecución.

ARTÍCULO 206. CONDICIONES DE USO

1. Usos característicos:

- Zonas verdes y espacios libres.

2. Usos compatibles:

- Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, hasta el 40% de la superficie total.

- Instalaciones tipo quiosco.

- Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

- Instalaciones subterráneas de transformación eléctrica y de garajes

3. Usos prohibidos:

- El resto de los usos, salvo los que, sin esfuerzo interpretativo alguno, puedan equipararse a los mencionados.

ARTÍCULO 207. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. La superficie cubierta será como máximo del 5%.

2. Edificabilidad: La superficie cubierta no superará los 0,03 m²/m², pero sin que en ningún caso se pueda superar los 100 m², salvo que se precisen superficies superiores vinculadas a la utilización pública del espacio libre o zona verde, o usos complementarios.

3. Altura máxima: 3,50 m.

4. Características de la construcción: Las construcciones en parques o zonas libres deberán responder al concepto de pabellón o quiosco, siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio o madera o materiales pintados o similares.

ARTÍCULO 208. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (L)

1. Los suelos de titularidad y uso privado que figuran calificados como espacios libres privados (L) no se consideran propiamente zonas verdes o espacios libres a los efectos incluidos en los artículos anteriores, sino los espacios complementarios utilizables solo como jardines o equivalentes, y

NORMATIVA

vinculados al edificio específico, generalmente con Nivel de protección, con el cual se incluye. De ahí la referencia también al apartado correspondiente a niveles de protección.

2. No tendrían, por tanto, edificabilidad, pues sería la correspondiente al edificio al que se vincule. No podrá realizarse en la parcela específica edificación alguna, salvo aquellas que fueran autorizables en los espacios libres o cesiones verdes, según el artículo 206 de la presente Normativa, siempre que se adecúe a los criterios y características del edificio de referencia.

3. Únicamente se permitirá modificar o completar los cierres de estos espacios cuando los mismos ya se presenten de un modo característico en la totalidad o en parte de cada espacio específico. En cualquier caso, no se permitirán nuevos cierres cuando los espacios libres privados se hallen en contacto -y, por tanto, vinculados- con la modalidad de RC.

TITULO III. SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. RÉGIMEN, DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO

ARTÍCULO 209. DEFINICIÓN

1. Constituirán el suelo no urbanizable:

- a. Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes o normas sectoriales o en los planes de ordenación territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección se derivaría, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren o de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b. Los terrenos que el presente planeamiento general considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado a), o por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, paisajísticas o tradicionales, sin necesidad de que actualmente sean destinados a ninguno de los usos antes señalados.
- c. Los suelos no urbanizables de ocupación residencial, o núcleos rurales, integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, en los términos que se señala en el presente planeamiento y que se configuran como una categoría específica de protección del modelo poblacional característico.

2. Los ámbitos del territorio delimitados como tal clase de suelo figuran en el volumen de Planos de Ordenación de este Plan General.

ARTÍCULO 210. DESTINO Y REGULACIÓN

1. Los propietarios y titulares de derechos de fincas comprendidas en suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad conforme a la naturaleza rústica o características territoriales de las mismas, debiendo destinarse, en su caso, a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros, vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y a la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural. Todo ello sin perjuicio de la implantación de actividades a que hace referencia el artículo 129.1 del TRLSA y el modelo de integración excepcional del artículo 128 del TRLSA, y de las circunstancias y características propias de los núcleos rurales.

2. La realización de edificaciones, con especial referencia a la modalidad de protección por ocupación residencial que comportan los núcleos rurales, podría llevarse a cabo únicamente en los términos y condiciones previstos en el presente planeamiento para las diversas categorías del suelo no urbanizable.

3. El Plan contempla diversas categorías de suelo no urbanizable, en desarrollo de lo previsto en el artículo 122 del TRLSA.

ARTÍCULO 211. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

1. A los efectos del presente Plan General y del TRLSA, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable, como desarrollo de lo preceptuado en el artículo 122 del TRLSA:

- Suelo no urbanizable de Especial Protección (P)
- Suelo no urbanizable de Interés (I)
- Suelo no urbanizable de Infraestructuras (IF)
- Núcleo rural (NR)

2. Los edificios catalogados y los yacimientos arqueológicos se regirán por sus propias determinaciones, además de por las que figuran en la presente Normativa.

SECCIÓN 2ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 212. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el suelo no urbanizable se podrán redactar Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en el artículo 68 del TRLSA y disposiciones concordantes y complementarias.

2. Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección del paisaje, la preservación del medio ambiente y los valores naturales y culturales, la conservación y mejora del medio rural, incluidos los núcleos rurales y el patrimonio cultural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.

3. Se podrán redactar Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de gran concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento, salvo en los supuestos en que sea suficiente con un Estudio de Implantación.

4. Se podrán redactar, asimismo, Planes Especiales para la ordenación, protección y conservación del conjunto de edificaciones y espacios libres que constituyen los núcleos rurales delimitados en este Plan (Planos de Ordenación, Serie: Ordenación del suelo no urbanizable-NÚCLEOS RURALES).

5. Igualmente, se podrán redactar Estudios de Implantación en los términos y con los procedimientos señalados en el artículo 71 del TRLSA.

SECCIÓN 3ª. GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 213. CATEGORÍAS DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. Los usos previstos en este Plan son los que corresponden a las necesidades de la población asentada y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

NORMATIVA

2. Por su modo de encajar en la mecánica administrativa, en el régimen del Suelo No Urbanizable, y conforme a lo establecido en el TRLSA, cabe agrupar el conjunto de usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión, en las siguientes cuatro categorías:

A. USOS PERMITIDOS, aquellos sujetos a concesión de licencia municipal, sin más trámites que la previa constatación de la validez de la propuesta en relación a las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, según se recoge en este documento.

B. USOS AUTORIZABLES, aquellos que, con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa conforme al trámite previsto en el artículo 132 del TRLSA, correspondiendo la competencia al Ayuntamiento en aquellos supuestos señalados en esta Normativa y, en todo caso, en los supuestos expresados en el apartado 2 del artículo 131 del citado Texto Refundido.

C. USOS INCOMPATIBLES, aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, modificación del planeamiento en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

D. USOS PROHIBIDOS, aquellos que no pueden llevarse a cabo salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen mediante la revisión del planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 214. USOS PERMITIDOS

Sin perjuicio de las limitaciones que específicamente se establezcan en cada categoría de suelo no urbanizable, se consideran como usos permitidos los siguientes actos:

- a. Las obras de construcción de edificios agrícolas o al servicio de las infraestructuras, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos.
- b. Las modificaciones o reformas que afecten a estructuras de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c. Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios, cualquiera que sea su uso, siempre y cuando se ajusten a las condiciones establecidas en esta Normativa.
- d. Las de modificación de la disposición interior de los edificios, siempre que no se trate de edificios catalogados, en cuyo caso se atenderá a las condiciones particulares derivadas de su Nivel de protección.
- e. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales impuestas para la edificación en esta Normativa.
- f. La demolición de construcciones, salvo en aquellos supuestos en que la misma esté prohibida o necesite una tramitación específica.
- g. La corta de árboles integrada en masa arbórea o ejemplares aislados que se encuentran en áreas singulares por razones de paisaje, protección o cultivos.
- h. Cuantos otros así se señalen de forma expresa en esta Normativa.

ARTÍCULO 215. USOS AUTORIZABLES

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que, antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesario proceder al trámite previsto en la legislación urbanística, sin perjuicio de los supuestos en que se haya delegado en el Ayuntamiento el otorgamiento de la autorización correspondiente.

2. Con independencia de las previsiones específicas que se contienen en la regulación particular de cada categoría de suelo no urbanizable, se consideran autorizables:

- a. Las obras de construcción de viviendas y edificios agrícolas o al servicio de las obras públicas, así como las de ampliación de los edificios existentes que mantengan dichos usos. La autorización corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento cuando se realice en el interior del núcleo rural.
- b. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de interés social que deban emplazarse en el medio rural por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de este medio, o bien, por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.
- c. Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no implique transformación de su destino o naturaleza, aplicándose el procedimiento previsto en la legislación urbanística.
- d. Las obras de ampliación de edificios fuera de los núcleos rurales.
- e. Los movimientos de tierras, tales como desmonte, explanación, excavación y terraplenado, salvo que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de edificación aprobado o autorizado.
- f. Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general, previa obtención de las autorizaciones o concesiones previstas por la legislación aplicable.
- g. Las divisiones de fincas que pretendan cumplir las dimensiones mínimas de parcela exigidas para estas operaciones ajenas a la parcelación propiamente dicha, que se regula por su propio régimen, en las condiciones particulares de cada una.

ARTÍCULO 216. USOS INCOMPATIBLES

1. Se consideran como tales aquellos que no cumplan alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, bien por su desvinculación del medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, o no sea necesario su emplazamiento en esta clase de suelo, dado que corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de los suelos urbanos o así se señale de forma específica en esta Normativa.

2. Al tratarse de usos o actividades incompatibles con el carácter y naturaleza de un suelo no urbanizable, su implantación exige, con características previas a cualquier otra situación, una modificación del planeamiento con sujeción a las obligaciones correspondientes a la clase de suelo resultante, salvo que por sus circunstancias y características puedan hacer uso de un Estudio de Implantación o, en su caso, Plan Especial equivalente.

ARTÍCULO 217. USOS PROHIBIDOS

1. Son aquellos usos para cuya implantación debe justificarse la adopción de nuevos criterios de ordenación mediante la oportuna revisión del planeamiento general, que excepcionalmente podrá acogerse a la modalidad de revisión parcial del artículo 99.1 del TRLSA.

2. El hecho de que determinadas obras, usos y actividades no estuvieran citadas expresamente como permitidos o autorizables, no significa sin más su adscripción como uso prohibido, siempre que sin un completo análisis puedan asimilarse a usos que gocen de otra consideración.

ARTÍCULO 218. NUCLEOS RURALES

1. Son núcleos rurales los asentamientos consolidados de población en suelo no urbanizable que el Plan General configura con tal carácter en función de sus circunstancias edificatorias, socioeconómicas y de cualquier índole que manifieste la imbricación racional del asentamiento en el medio físico donde se sitúa, en los términos del artículo 136 del TRLSA.

2. Dentro de los núcleos rurales existen las posibilidades de parcelación y edificación que determina este PGO como desarrollo de la normativa urbanística.

3. En orden a la obtención de suministro de los servicios públicos de electricidad, telefonía, telecomunicación y otros semejantes, los núcleos rurales se equiparan a los suelos urbanos y demás asentamientos de población de análoga naturaleza o denominación.

4. El hecho de que un asentamiento calificado por el Plan General como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, disponga, o pase a disponer en un momento determinado, de acceso rodado, abastecimiento de agua y/o servicios de telefonía y telecomunicaciones u otros semejantes, para la satisfacción de las necesidades de su población, no implicará, necesariamente, su conversión en suelo urbano, ni obligará al Ayuntamiento a modificar el Plan General en tal sentido.

ARTÍCULO 219. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 200 del TRLSA, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los núcleos rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en núcleo rural.

2. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en núcleo rural de la presente Normativa se establecen fórmulas o formas de gestión tales que por aplicación voluntaria de las mismas se puedan obtener mediante cesión gratuita los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres.

3. Igualmente, se determina, para poder edificar, la necesidad de dar frente a viario, lo que significa la necesidad de ceder el suelo necesario para completar el requerido al efecto cuando no se disponga del mismo. Todo ello en los términos que resultan del artículo 126 del TRLSA.

SECCIÓN 4ª. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

ARTÍCULO 220. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considerará parcelación urbanística, según el artículo 189 del TRLSA, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios.

2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso urbano - artículos 189 y 125 del TRLSA-, con la única excepción de lo dispuesto en el artículo 138.1 del TRLSA.

ARTÍCULO 221. SEGREGACIONES

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, que para el concejo de Proaza es de 7.000 m² en el caso general o 10 Ha en el caso de aprovechamientos forestales (Anexo I del Decreto 84/92 del Principado de Asturias).

2. Como única causa de excepción, contemplada en el artículo 44.1 de la LA, se admite la segregación en beneficio de colindante siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.

3. Cualquier división o segregación que no responda al apartado anterior que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil agraria o de la actividad económica que venga desarrollándose en el Plan, sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos, y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca -la original- indivisa.

4. En los núcleos rurales no se aplicará la unidad mínima a las fincas cuyo destino sea alguno de los usos o actuaciones contemplados como posibles en el Plan (artículo 3 del Decreto 84/92 del Principado de Asturias).

5. Las divisiones causadas por herencia o disolución de comunidad se sujetarán a las mismas condiciones anteriores.

6. Las divisiones, segregaciones y alteraciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo, no obstante, notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que posibilita la regulación de la disciplina urbanística.

7. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas, excepto en el caso de que el tamaño de los lotes resultantes sea inferior al exigido para esos fines.

8. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a lo que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal e informe previo de la CUOTA, a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la parcelación urbanística.

SECCIÓN 5ª. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 222. LICENCIAS

1. La solicitud de licencias de obras y actividades cuya competencia de otorgamiento corresponda directamente al Ayuntamiento –usos permitidos- se tramitará con la documentación que esté determinada para cada caso.

2. En todo caso, deberán figurar los datos del solicitante, del terreno -dimensión y localización- y de las actividades y obras a realizar.

3. Las solicitudes de licencia de demolición, así como las de reparación o revoco de fachadas y cubiertas, deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos, en su caso.

4. Las notificaciones al Ayuntamiento de las divisiones o segregaciones de fincas agrícolas deberán presentarse con datos catastrales de situación, así como con acreditación de la finca matriz.

ARTÍCULO 223. AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN

Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberán cumplir las condiciones y seguir los trámites señalados en los artículos 131 y 132 del TRLSA, diferenciándose aquellos procedimientos donde la urbanización corresponde al Ayuntamiento de aquellos otros que deben tramitarse previamente ante la CUOTA.

ARTÍCULO 224. MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

1. Cualquier actividad o edificación que, por considerarse en este PGO uso incompatible en el suelo no urbanizable, deba plantear una modificación del planeamiento municipal o la aprobación de un Plan Especial, por no ser posible un Estudio de Implantación, deberá incluir en su documentación, además de la que sea propia por razón de la modificación o del Plan Especial, las justificaciones y estudios complementarios específicos para cada caso.

2. Deberá acompañarse, asimismo, la documentación y análisis de los estudios de implantación según el artículo 71 del TRLSA, salvo que se demuestre o desprenda su innecesariedad para la obra o actuación que se pretenda.

ARTÍCULO 225. COMPETENCIAS TÉCNICAS

Se exigirá la participación de técnico competente en la materia para todas las obras que impliquen intervención en partes estructurales de las construcciones o se refieran a aspectos de la habitabilidad tal como ésta queda descrita en el Capítulo III de este Título.

ARTÍCULO 226. CONDICIONES GENERALES DE RELACIÓN

1. Dentro de los usos que se indican como posibles en el suelo no urbanizable en general, y para cada una de sus zonas en particular, cuando se fijan limitaciones en cuanto a distancias mutuas o cuando dichos usos son susceptibles de producir perturbaciones en los predios colindantes, el colectivo de propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente en los casos de actividades calificadas en el RAMINP incluirá a los que se encuentren en las siguientes condiciones:

- a. Los de fincas colindantes con la que se trate en algún punto de su perímetro, incluyéndose las que sólo se separan de ella a través de camino o cauce de agua público.
- b. Los de todas las fincas que se sitúen a menos de 75 m del perímetro exterior de la finca de que se trate.
- c. Los de las fincas que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no es preceptiva, pero la licencia a conceder supone, de cualquier modo, los tipos de limitaciones o perturbaciones descritos en el apartado anterior, deberá procederse al menos a su anuncio por medio de bando dentro de la parroquia o zona de que se trate.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 1ª. GENERALIDADES

ARTÍCULO 227. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

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

2. Sin perjuicio de otras legislaciones sectoriales vigentes, se entiende que los usos que no aparecen definidos o regulados en este documento tienen carácter de prohibidos, salvo que por sus circunstancias y características puedan asimilarse o adecuarse a usos permitidos o autorizables o cumplir claramente por sí las condiciones definidoras del medio rural.

3 A los efectos de la presente Normativa, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico, agrupados según la siguiente clasificación:

- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS
- INDUSTRIAS
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- INFRAESTRUCTURAS
- VIVIENDA FAMILIAR
- OTROS USOS
- USOS EXISTENTES

4. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de permitidos, autorizables, incompatibles o prohibidos que a cada uno le corresponda según la norma referente a régimen del suelo y de las edificaciones o las regulaciones particulares de cada una de las categorías del suelo.

5. En el tratamiento de cada tipo de uso se procede a realizar una definición de su alcance y una clasificación de los grupos que comprende, para pasar después a examinar los criterios normativos.

SECCIÓN 2ª. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

ARTÍCULO 228. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio.

2. Dentro de las actividades agropecuarias se diferencian las cuatro categorías siguientes:

- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS
- ACTIVIDADES GANADERAS
- ACTIVIDADES PISCÍCOLAS
- ACTIVIDADES FORESTALES

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas de la Administración del Estado o del Principado de Asturias.

ARTÍCULO 229. CONDICIONES GENERALES

1. Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas de los organismos competentes en esta materia de la Administración del Estado y del Principado de Asturias y demás legislaciones sectoriales que les sea de aplicación, las actividades agropecuarias quedan sujetas a la reglamentación que establece la presente Normativa.

2. Son criterios específicos de la presente Normativa, y a salvo las determinaciones de la legislación específica que regule la actividad, la conservación de la fertilidad de los suelos, el mantenimiento de la estructura tradicional y el control de la transformación de las masas arbóreas, paisajístico y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

3. A tales efectos, la eliminación de setos o arbolado intermedio de notable entidad o cualificación paisajística, cuando se efectúen agrupaciones de fincas, se considera actividad sujeta a licencia municipal, debiendo denegarse ésta cuando dicha eliminación conlleve un notable deterioro ecológico o paisajístico.

ARTÍCULO 230. CERRAMIENTOS DE FINCAS

1. La regulación expuesta en el presente artículo se refiere a las circunstancias generales de la inclusión en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de aquellas otras específicas que figuran en otros artículos.

2. Los nuevos cerramientos de fincas y la reparación de los existentes deberán respetar las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y realizarse con alambre, verja metálica, empalizada, especies vegetales o mampostería de piedra natural.

3. En fincas de extensión inferior a 2.000 m² sólo se podrán realizar nuevos cerramientos mediante empalizada o alambre.

4. Los nuevos cerramientos no podrán ser en ningún caso de altura superior a 1,20 m, excepto en el supuesto de utilización de especies vegetales arbóreas o arbustivas o asimilados a estos efectos -setos vivos, alambre o verja metálica-, sin que en ningún caso se puedan superar los 2 m.

5. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retranqueos que determina la Ley 13/86, de Ordenación y defensa de las carreteras del Principado de Asturias, así como:

- a. En caminos, la mayor entre 3,50 m al eje de la vía y 0,50 m al borde de la banda pavimentada.
- b. Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.

6. En las travesías de carreteras y caminos por núcleos rurales los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en la Sección 4ª del Capítulo IV de este Título.

7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón sin revestir podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto. Cuando los retranqueos lo permitan, el muro deberá ser ocultado mediante una pantalla vegetal con las especies arbóreas más adecuadas.

8. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre exista ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales, ya que los movimientos de tierras autorizados en esta Normativa nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

9. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos 3 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

11. Se permite la delimitación de un espacio junto a las edificaciones principales, de tipo "corrada", con las condiciones señaladas en el artículo 312 de esta Normativa.

Subsección 2ªa. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

ARTÍCULO 231. DEFINICIÓN

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales, siempre y cuando dichas actividades no se desarrollen en terrenos forestales, tales como estos se definen por la legislación específica.

2. A los efectos de la presente Normativa, se consideran especies características del cultivo agrícola las siguientes: las de porte herbáceo y arbustivo procedentes de siembra o plantación; las de porte arbóreo cuando procedan de plantación y la finalidad principal de su cultivo sea el aprovechamiento de los frutos o la venta de plantones; las espontáneas de porte herbáceo, cuando den lugar a prados o pastizales con aprovechamiento ganadero.

3. Se exceptúa de lo anterior el aprovechamiento y cultivo de especies arbóreas con carácter extensivo y técnicas silvícolas, aún cuando la finalidad del mismo sea el aprovechamiento de los frutos (castañedos).

4. A efectos normativos, se diferencian los siguientes tipos de actividades agrícolas:

- AGRICULTURA EXTENSIVA
- AGRICULTURA INTENSIVA
- AGRICULTURA PARA CONSUMO FAMILIAR Y PEQUEÑA VENTA

Subsección 2ª.1. Agricultura extensiva

ARTÍCULO 232. DEFINICIÓN

En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, se considerarán actividades de agricultura extensiva todas aquellas relacionadas con los cultivos forrajeros, prados y cereales.

ARTÍCULO 233. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. La nueva edificación directamente vinculada a las explotaciones agrícolas y la ampliación o reforma de las existentes se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable, adaptándose las tipologías y modelos constructivos a lo establecido en esta Normativa.

2. La ocupación máxima de la edificación será del 5% del terreno destinado a la explotación. La superficie máxima edificada no podrá superar 100 m² salvo que se justifique por razones objetivas de la actividad o se vincule a vivienda agraria preexistente en la misma explotación.

3. La construcción de edificaciones agrarias sólo será permitida cuando se atestigüe su vinculación a la explotación mediante el alta en la Seguridad Social Agraria del titular de la edificación.

Subsección 2ª.2. Agricultura intensiva

ARTÍCULO 234. DEFINICIÓN

1. En el ámbito de aplicación de este Plan General, y a los efectos de su Normativa, se considerarán actividades de agricultura intensiva los cultivos de frutales a mediana y gran escala, la horticultura, los invernaderos y los viveros.

2. Se consideran cultivos de frutales a mediana y gran escala todos aquéllos realizados con densidades superiores a 1.000 plantas/Ha y en una extensión superior a 5.000 m². Se considera horticultura a mediana y gran escala los cultivos de huerta superiores a 4.000 m².

3. Se consideran cultivos bajo cubierta todos aquellos que requieran instalación de invernaderos o estructuras similares, sea cual fuere su extensión.

4. Se consideran viveros las instalaciones de producción de especies vegetales para la venta de plántones, ya sean forestales u ornamentales. Quedan excluidos los viveros temporales que se instalen en terrenos forestales con la finalidad de producir plántones para la repoblación de esos mismos terrenos.

ARTÍCULO 235. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. Se adecuarán a las condiciones señaladas para la agricultura extensiva, si bien la ocupación máxima de la edificación podrá alcanzar el 10% de la superficie y la superficie máxima podrá ser de 200 m², salvo que se justifique otra mayor por razones objetivas de la actividad.

2. Las casetas para aperos de labranza tendrán una superficie edificada no superior a 8 m², carecerán de cimentación y se construirán en madera, adecuándose la cubierta a los colores y textura del cerramiento. Se separarán una distancia igual o superior a 4 m de los bordes de caminos o de otras construcciones, y un mínimo de 2,50 m de los linderos de parcela, y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal.

3. Los viveros o invernaderos no adscritos al servicio de otro uso precisarán para instalarse de una parcela con una superficie mínima de 2.000 m².

4. Los viveros comerciales que lleven aparejadas construcciones destinadas a su guarda y administración requieren para su implantación una superficie mínima de 3.000 m², debiendo resolver en parcela propia la carga y descarga de mercancías, así como el aparcamiento. Dichas edificaciones tendrán una ocupación máxima del 10% de la superficie, sin que su superficie edificada, no la correspondiente a los propios viveros o invernaderos, pueda superar los 300 m², salvo condiciones objetivas de la explotación, y cumpliendo el resto de las condiciones generales de la edificación.

Subsección 2ª.3. Cultivos para consumo familiar y pequeña venta

ARTÍCULO 236. DEFINICIÓN

1. Se incluyen en este grupo los cultivos de huerta para consumo familiar y pequeña venta en mercados y ferias locales. Se considera así cuando la extensión de terreno dedicada a cada una de las especies sea inferior a 4.000 m², o condiciones que pueden ser consideradas equivalentes.

2. Asimismo, se incluyen las plantaciones de frutales con extensiones inferiores a 5.000 m² y las pomaradas de manzana de sidra sin consideración de su superficie, con las mismas circunstancias que el supuesto anterior a efectos de consumo y mercado.

ARTÍCULO 237. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

1. Se podrán crear nuevos huertos de tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo siempre y cuando dicho acto no suponga la división de la finca matriz y de la edificación, cuya propiedad deberá permanecer inalterada o admitirá la segregación en los términos generales de esta Normativa o aquellas circunstancias que no den lugar a efectos edificatorios residenciales.

2. La creación de nuevos huertos sin división de la finca matriz o de las condiciones urbanísticas, tal y como se establece en el párrafo anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de mampostería o seto vivo, debiendo limitarse éstos a empalizada o alambre.

3. La única edificación permitida en parcelas ligadas a actividades de agricultura para consumo familiar y pequeña venta es la caseta de aperos, según las condiciones señaladas en el artículo 235 de esta Normativa, salvo que las necesidades objetivas de la explotación o sus características la asimilen a otras modalidades, a juicio de los servicios técnicos municipales, que podrán solicitar informe de la Consejería de Agricultura.

Subsección 2ª b. ACTIVIDADES GANADERAS

ARTÍCULO 238. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría de cualquier tipo de animales domésticos, tanto en su modalidad vinculada a la explotación del suelo, incluídas aquéllas para el consumo familiar y pequeña venta, como la ganadería industrial intensiva.
2. Por el tipo de especies de cría, se establecen los siguientes tres grupos:
 - Ganado mayor: Bovino y equino.
 - Ganado menor: Ovino y caprino.
 - Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

ARTÍCULO 239. GANADERÍA Y SUS MODALIDADES

1. Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de ganado y animales de granja. Se consideran dos clases:
 - a. Ganadería vinculada a la explotación del suelo, con la subvariedad de aquélla destinada al consumo familiar y pequeña venta.
 - b. Ganadería industrial intensiva.
2. Se entiende por ganadería vinculada a la explotación del suelo aquélla que está ligada al pastoreo o a la estabulación no intensiva, cuando el tamaño de la explotación no supera unos valores equivalentes a 20 cabezas de ganado vacuno, 140 de ganado ovino o caprino, 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos. Dentro de ella el Ayuntamiento podrá considerar la modalidad de ganadería para consumo familiar, siempre que las explotaciones formen parte del mismo terreno o explotación que la vivienda familiar. Se deberá disponer de una superficie de 2.000 m² de finca por cabeza de ganado vacuno o más de 10 m² de establo por vaca estabulada, con las excepciones que puedan derivarse de la modalidad de ganadería para consumo familiar.
3. Se entienden como ganadería industrial intensiva los restantes casos.

ARTÍCULO 240. CONDICIONES GENERALES

1. Los nuevos establos deberán mantener la distancia que se establezca con arreglo a la normativa ambiental y, en defecto de ésta, la distancia será igual o superior a 45 m a las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.
2. También cabrá la realización de tenadas, pajares y las edificaciones relacionadas con el uso ganadero en todas las categorías del suelo no urbanizable, con las condiciones señaladas en cada una de ellas.
3. Para todo este tipo de edificaciones auxiliares se establece una limitación superficial de 50 m² por explotación, debiendo cumplir las condiciones generales de edificación que le sean de aplicación.
4. La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m² de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie edificada máxima de 20 m² por cabeza de ganado y debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación, sin que en ningún caso puedan superar la superficie total edificada de 1.000 m², que sólo podrá superarse por razones objetivas de explotación.
5. La implantación de nuevos establos se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
6. El vertido de aguas residuales y residuos deberá resolverse en la propia parcela mediante estercoleros y pozos, prohibiéndose la expulsión del efluente a cauces y caminos públicos.

ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE LA GANADERÍA INTENSIVA

1. La parcela sobre la que se realice la edificación tendrá una superficie igual o superior a 5.000 m², permitiéndose una ocupación máxima del 15%, sin que se pueda superar la superficie total edificada de 1.000 m², salvo que se justifique por razones objetivas de la explotación prevista y el edificio, por sus características materiales y proporciones, se adecúe a las circunstancias territoriales del área y a la modalidad de protección propia de la misma.
2. La separación a linderos del establo o edificación relacionada con el uso será igual o superior a 10 m.
3. Se cumplirán el resto de las condiciones generales de la edificación.
4. Los gallineros se separarán 250 m cuando la instalación esté prevista para menos de 7.000 gallinas, y 500 m para un número superior de aves, de cualquier edificio en que se produzca permanencia de personas, excepto autorización expresa de los propietarios de los mismos, salvo que el trámite del RAMINP determine la compatibilidad de actividades y viabilidad objetiva de la situación.
5. La instalación se supedita a la demostración de que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a la normativa vigente en la materia.
6. Los terrenos vinculados a la construcción deberán estar en continuidad física con la finca en que se pretende construir, o distantes de la misma no más de 500 m medidos hasta la edificación principal.
7. La absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos, no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.
8. Los establos destinados a este tipo de ganadería deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa aplicable a la instalación de actividades molestas o insalubres. Las naves para cerdos cumplirán lo establecido en la legislación aplicable.
9. A las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no se las declarará fuera de ordenación. Sin embargo, cualquier obra de ampliación sobre ellas no será permitida mientras no cumplan todas las condiciones antes indicadas.

Subsección 2ªc. ACTIVIDADES PISCÍCOLAS

ARTÍCULO 242. DEFINICIÓN

1. Se consideran actividades piscícolas las encaminadas a fomentar la reproducción de peces. Se entiende que quedan excluidas las actividades de pesca, sujetas a la legislación sectorial correspondiente.
2. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías dentro o fuera de los cauces naturales de los ríos.

ARTÍCULO 243. CONDICIONES GENERALES

1. La instalación y funcionamiento de centros ictiogénicos y de acuicultura se regirán por lo previsto en la legislación reguladora de las aguas y de la pesca fluvial en el Principado de Asturias.
2. La petición de autorización se acompañará de un Estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc. Dicho estudio deberá incluir planos a escala 1:1.000 o menor con la implantación general y la localización de los cauces naturales, y planos a escala 1:200 o menor donde se recojan las canalizaciones previstas. La superficie máxima edificada será de 1.000 m², solo superable por razones objetivas de la actividad, que podrá ser reducida por razones de impacto visual y de integración en el medio físico.
3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Subsección 2ªd. ACTIVIDADES FORESTALES

ARTÍCULO 244. DEFINICIÓN

1. Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales, tal y como se definen en la legislación sectorial específica.
2. Asimismo, a los efectos de esta Normativa, y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

ARTÍCULO 245. CONDICIONES GENERALES

1. Son objetivos específicos de esta Normativa:
 - a. La conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas, compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.
 - b. La protección de todas aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la fauna y flora silvestres.
 - c. El aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas.
 - d. La potenciación y diversificación del sector forestal en el concejo como alternativa económica para sus habitantes.
2. Las actividades forestales que se desarrollen en la zona deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente y, subsidiariamente, a lo especificado en esta Normativa.
3. Los planes forestales que la Administración desarrolle dentro del ámbito de aplicación de esta Normativa deberían ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las categorías de suelo.
4. Cualquier decisión planificatoria -planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de Montes de Utilidad Pública, planes de repoblación, etc- que adopte la Administración forestal competente deberá ser comunicada al Ayuntamiento, que podrá emitir informe, y deberá atenerse a los objetivos y condiciones prefijados en esta Normativa, en especial cuando afecten a montes de titularidad municipal o vecinal.

ARTÍCULO 246. ESPECIES AUTÓCTONAS Y ALÓCTONAS

1. Tal y como señala el Mapa Fitogeográfico, en el concejo de Proaza concurren dos provincias fitogeográficas: provincia Cantabroatlántica y provincia Orocantábrica.
2. A los efectos de esta Normativa, y en su ámbito de aplicación, se consideran especies autóctonas de cada una de las provincias las que figuran en el referido Mapa. Se consideran especies forestales alóctonas todas aquellas que no figuren en el mencionado Mapa. Se entiende que las especies que figuran como autóctonas de una sola de las provincias señaladas tienen carácter de alóctonas cuando se trate de su plantación en la otra provincia.

ARTÍCULO 247. CATALOGACIÓN DE MONTES

Se entiende que los requisitos que la normativa urbanística anterior establece para la calificación de los suelos en la categoría de Especial Protección incluyen los señalados en el artículo 25 del Reglamento de Montes (Decreto 485/1962, de 22 de Febrero), o normativa que lo sustituya, para la declaración de utilidad pública de los terrenos forestales. Por tanto, de acuerdo con el artículo 26 del mencionado reglamento, el Ayuntamiento podrá instar a la Administración forestal a la declaración de la utilidad pública de todos aquellos terrenos forestales que esta normativa haya incluido en categoría de suelo de Especial Protección. Dicha declaración implicará su inclusión en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública o de Montes Protectores, en su caso, de acuerdo con los artículos 24 a 34 del citado reglamento, o equivalente de la normativa que, en su caso, lo sustituya.

ARTÍCULO 248. ROTURACIÓN DE TERRENOS FORESTALES

1. Se entiende que todos los terrenos forestales del concejo de Proaza reúnen las características de Monte Protector, establecidas en el artículo 31 del Reglamento de Montes, o normativa que lo sustituya. Por tanto, las posibles roturaciones de terrenos forestales deberán acogerse a lo establecido en la legislación específica, pudiendo denegarse cuando se considere excesiva la pendiente del terreno o se estime que no se trata de tierras técnica y económicamente aptas para el cultivo agrícola.

NORMATIVA

2. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende, como principio general y salvo las excepciones que resulten del análisis específico, que los terrenos forestales incluidos en categorías de suelo no urbanizable de Especial Protección y de Interés Agrario y/o Forestal no reúnen las características necesarias para hacer rentable el cultivo agrícola, por lo que la roturación se considera uso prohibido, salvo cuando se trate de labores de mejora o creación de pastizales con aprovechamiento ganadero en régimen extensivo y no implique la corta masiva de arbolado.

3. Las solicitudes de roturación deberán acompañarse, en cualquier tipo de suelo, del correspondiente EPIA, salvo que por las circunstancias y características de la actuación se entienda innecesaria por el propio Ayuntamiento, previa consulta, en su caso, a la Consejería de Agricultura.

ARTÍCULO 249. CAMBIO DE CULTIVO

1. Queda expresamente prohibida la transformación total o parcial de masas autóctonas en masas alóctonas, entendidas ambas tal y como se definen en el articulado de esta Normativa.

ARTÍCULO 250. PRÁCTICAS FORESTALES PROHIBIDAS

1. En los terrenos forestales del término de Proaza quedan prohibidas las técnicas de repoblación que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo. Explícitamente se prohíben el decapado, el acaballonado y el aterrazamiento.

2. Quedan prohibidas las labores de eliminación de matorral mediante quemas. Se excluye de esta consideración la realización de contrafuegos en caso de incendios forestales.

ARTÍCULO 251. APROVECHAMIENTOS MADEREROS

1. A efectos de la presente Normativa, se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

a. Aprovechamiento de leñas muertas.

b. Tala para uso doméstico. Se denominan así los aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial, efectuados por el dueño de la finca para uso propio y en volumen inferior a 10 m³.

c. Tala mediante entresaca. Se considera así cuando se mantenga una densidad uniforme a lo largo de todo el rodal en explotación superior a los 100 pies/Ha de ejemplares adultos o en buen estado de crecimiento.

d. Tala "a hecho". Se considera así la tala cuando afecte a la totalidad de los ejemplares del rodal en explotación.

2. La regulación de la intensidad de las cortas en cada una de las categorías de suelo no urbanizable se desarrolla con carácter particular en el Capítulo IV de este Título.

ARTÍCULO 252. INCENDIOS

En aquellas áreas forestales pobladas que resultaran afectadas por incendios, si la regeneración natural no fuera posible, el Ayuntamiento instará a la Administración forestal competente a declarar la obligatoriedad de la repoblación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 17 de la Ley de Incendios Forestales, de 5 de Diciembre de 1986, y los artículos 81 a 87 del Reglamento que la desarrolla, o normativa que las sustituya o complemente, pudiendo llegarse, por incumplimiento de la función social de la propiedad, a la expropiación, tal y como establecen los artículos 11 a 15 de la Ley 4/89, reguladora de la Ordenación Agraria y el Desarrollo Rural, del Principado de Asturias, o normativa que la sustituya, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 58 del TRLSA.

ARTÍCULO 253. RÉGIMEN PARCELARIO Y CERRAMIENTOS

1. A los efectos pertinentes, la unidad mínima de cultivo forestal en Proaza queda establecida en 100.000 m² (10 Ha), según Decreto 84/92 del Principado de Asturias, o normativa que lo sustituya.

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

3. De acuerdo con el artículo 44.1 de la LA, se admite la segregación en beneficio de colindante siempre que ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

4. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta consideración los cerramientos de áreas de repoblación, enclavamientos y pastizales debidamente autorizados.

ARTÍCULO 254. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. La edificación en cualquiera de sus modalidades constituye un uso prohibido en los terrenos expresamente declarados como forestales, en los suelos de Especial Protección.

2. Quedan excluidos de la consideración anterior los enclavamientos, o edificaciones estrictamente relacionadas con la explotación, que habrán de cumplir las condiciones generales de la edificación, con una superficie máxima de 10 m² por cada hectárea de explotación, sin que en ningún caso puedan superar la superficie máxima de 400 m².

SECCIÓN 3ª. ACTIVIDADES INDUSTRIALES**ARTÍCULO 255. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

1. Se consideran actividades industriales las relacionadas con la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Quedan excluidas de la regulación las actividades relacionadas con la obtención de materias primas de origen animal o vegetal, por considerarse éstas actividades agropecuarias.

3. En el ámbito de aplicación de esta Normativa, y a los efectos de la misma, se establecen los siguientes grupos:

- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

- INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

- OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS
- DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE
- GRAN INDUSTRIA

4. Salvo indicación expresa en este Título en sentido contrario, ninguna industria tendrá, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 131 del TRLSA, la consideración de uso permitido, debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos ante la CUOTA para los usos autorizados o a las condiciones de planeamiento urbanístico de los usos incompatibles según el presente Título.

5. En la Sección 5ª del Capítulo IV de este Título se desarrolla la posibilidad prevista en el artículo 129.1 del TRLSA, de desarrollo de pequeñas áreas industriales integradas en el territorio.

Subsección 3ª. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

ARTÍCULO 256. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades extractivas las relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

2. Quedan incluidas en este grupo todas las actividades reguladas por la legislación minera vigente.

3. Asimismo, se incluyen en este grupo las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la legislación de minas, tal como se define en la Normativa.

4. En el ámbito de aplicación de esta Normativa, y a los efectos de la misma, las actividades extractivas se clasifican como sigue:

- ACTIVIDADES MINERAS SIN CLASIFICAR
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCIÓN A): ROCAS
 SIN TRANSFORMACIÓN
 CON TRANSFORMACIÓN
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCIÓN B): AGUAS Y ESTRUCTURAS
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCIÓN C): MINERALES EN GENERAL
- ACTIVIDADES MINERAS DE LA SECCIÓN D): MINERALES ENERGÉTICOS

5. A los efectos de esta Normativa, se consideran actividades mineras SIN CLASIFICAR las extracciones de escasa importancia técnica y económica de recursos minerales, generalmente para su utilización en arreglo de caminos o pistas forestales, siempre y cuando no requieran de técnica minera.

6. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entiende necesaria la aplicación de técnica minera en los trabajos que a continuación se enumeran, cuando éstos tengan por finalidad la investigación y aprovechamiento de recursos minerales:

- a. Los que se ejecuten mediante labores subterráneas.
- b. Los que requieran uso de explosivos, aún cuando se trate de labores superficiales.
- c. Los que requieran formación de cortas, tajos o bancas de más de 3 m de altura.

7. De acuerdo con la legislación de minas, se consideran actividades mineras de la SECCIÓN A) las relacionadas con el aprovechamiento de recursos de escaso valor económico y comercialización geográficamente restringida, así como aquellos cuyo aprovechamiento único sea el de obtener fragmentos de tamaño y forma apropiados para su utilización en obras de infraestructura, construcción y otros usos que no exigen más operaciones que las de arranque, quebrantado y calibrado. Quedan incluidas en este grupo las actividades de cantería y extracción de arenas o piedra, siempre que sea necesaria la aplicación de técnicas mineras.

8. Las actividades mineras de la SECCIÓN A) se consideran CON TRANSFORMACIÓN cuando la explotación incluye instalaciones industriales permanentes para la trituración y clasificación del material. Se consideran SIN TRANSFORMACIÓN aquellas explotaciones en las que no existen instalaciones anejas permanentes, aparte de las de administración o almacenamiento.

9. De acuerdo con la legislación de minas, se consideran actividades mineras de la SECCIÓN B) las relacionadas con el aprovechamiento de aguas minerales, recursos termales, estructuras subterráneas y yacimientos formados como consecuencia de operaciones mineras.

10. De acuerdo con la legislación de minas, se consideran actividades mineras de la SECCIÓN C) las relacionadas con el aprovechamiento de cuantos yacimientos minerales y recursos geológicos no estén incluidos en el resto de las secciones.

11. De acuerdo con la legislación de minas, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE MINAS, se consideran actividades mineras de la SECCIÓN D) las relacionadas con el aprovechamiento de carbones, minerales radioactivos, recursos geotérmicos, rocas bituminosas o recursos geológicos de interés energético que el Gobierno acuerde incluir en esta sección.

ARTÍCULO 257. CONDICIONES GENERALES

1. Todas las actividades extractivas deberán cumplir los requisitos y condiciones exigidas por la legislación de minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. En particular, habrá de tenerse en consideración la normativa sobre Restauración del Espacio Natural afectado por actividades mineras, así como la legislación complementaria sobre el mismo.

3. Para su puesta en práctica, la normativa referente a las actividades industriales deberá ser informada por la Administración autonómica competente -Consejería de Industria-, que tomará las medidas encaminadas a su cumplimiento.

4. La instalación de una industria minera, con independencia de que se acompañe o no de edificaciones, precisa licencia municipal y autorización previa de la CUOTA, tramitada conforme a lo establecido en el artículo 131 del TRLSA y legislación complementaria. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las edificaciones, si las hubiera, cuando la explotación hubiera concluido.

5. Salvo en áreas de protección ambiental, y con las condiciones que se exijan para cada una de las categorías de suelo no urbanizable, las actividades mineras SIN CLASIFICAR tienen carácter de uso permitido, y como tal requieren licencia municipal.

6. Salvo en áreas de protección ambiental, y con las condiciones que se exijan para cada una de las categorías de suelo no urbanizable, las actividades mineras de la SECCIÓN A) -canteras- y las actividades de aprovechamiento de aguas minerales y recursos termales encuadradas en la SECCIÓN B) tienen carácter de uso autorizable, con intervención de la CUOTA a los efectos del artículo 131 del TRLSA.

7. Asimismo, se consideran actividades mineras autorizables las encuadradas en las secciones C) y D) -minerales en general y minerales energéticos- cuando se realicen mediante labores subterráneas.

8. Tienen carácter de uso prohibido las actividades mineras encuadradas en las secciones C) y D) cuando se realicen a cielo abierto.

9. Las actividades mineras clasificadas como CON TRANSFORMACIÓN no podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m de un núcleo rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor y previo informe favorable de la CUOTA.

Subsección 3ªb. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

ARTÍCULO 258. DEFINICIÓN Y CLASIFICACION

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

2. En el ámbito de aplicación de esta Normativa, y a los efectos de la misma, se consideran las siguientes clases:

- Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios o asimilados.
- Talleres artesanales.
- Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

Subsección 3ªb.1. Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios

ARTÍCULO 259. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran así las industrias familiares de transformación de productos agrarios y, previo informe favorable de la CUOTA, podrían considerarse las cooperativas, o aquellas que por sus características y circunstancias sociales puedan igualmente equipararse a las industrias familiares, en su incidencia territorial cuando propiamente no tenga una vinculación y destino agrícola.

2. Las industrias de transformación y de almacenaje de los productos agrarios y asimilados a las que se refiere este apartado son aquellas 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 o compatibles y al servicio de la población ahí instalada. Para conceptuarse o integrarse como auxiliares de la vivienda deberán tener una superficie menor de 100 y no superar en conjunto una ocupación del 20%

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les afectara según sea el tipo de actividad al que estén adscritos:

- FORESTAL. Serrerías.
- GANADERA Tratamiento y almacenaje de productos lácteos, embutidos, almacenes de piensos.
- AGRÍCOLA. Lagares, almacenes de cosechas y abonos.
- Actividades generales compatibles o asimiladas con los tipos anteriormente descritos.

4. La localización de estas instalaciones deberá atenerse a lo especificado para cada categoría de suelo.

5. Las instalaciones deberán ocupar una superficie menor de 350 m² y podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, en planta baja o edificación exenta, salvo que, por ser actividad clasificada, el RAMINP especifique lo contrario, y que además el conjunto de superficies construidas en la parcela no habrá de superar una ocupación del 20%. Se exceptúa el supuesto de que la instalación tenga una superficie edificada no superior a 100 m² que se integra en una misma implantación con la vivienda rural, en donde esta superficie no computaría a efectos de medir la capacidad edificatoria de la propia vivienda.

6. Las edificaciones que se sitúen en la misma parcela no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la misma, salvo que se consideren auxiliares de la propia vivienda.

Subsección 3ªb.2. Talleres artesanales

ARTÍCULO 260. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran talleres artesanales los locales destinados a la realización de actividades de artes y oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, puedan emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

2. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y del RAMINP si la misma estuviera clasificada, circunstancia esta última que podría determinar su exclusión de los núcleos rurales.

3. La superficie construida no superará los 250 m², salvo ligeras variaciones justificadas por las características de la actividad, sin que se pueda superar la superficie indicada en el artículo anterior, y podrá ser aneja de la vivienda del titular de la actividad, en planta baja o edificación exenta. En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará una ocupación del 30%, salvo los talleres que no superen los 50 m² y se hallen vinculados a vivienda u otros usos, que se regirán por las condiciones edificatorias correspondientes a dicho uso.

4. Si por sus características de compatibilidad con el uso residencial pueden localizarse en núcleos rurales, cumplirán, en todo caso, las condiciones de la edificación en dichos núcleos, debiendo adecuarse, en cualquier caso, a las condiciones generales de la actividad.

5. En todos los casos, la instalación no podrá tener una potencia superior a 8 kw. ni emitir ruidos superiores a 65 dbA, con la disminución nocturna que figura para el uso comercial en el artículo 160 de esta Normativa.

Subsección 3ªb.3. Talleres de automóviles o maquinaria agrícola

ARTÍCULO 261. CONDICIONES GENERALES

1. En el suelo no urbanizable su instalación se restringe a los núcleos rurales según su delimitación específica. Ello a salvo de aquellas posibilidades asignadas a áreas específicas.

2. Las instalaciones de este tipo se consideran, en todo caso, uso autorizables, pudiendo ubicarse en planta baja o en edificación exenta. Cuando las instalaciones superen esta superficie, su localización en suelo no urbanizable requiere autorización previa de la CUOTA, constituyendo un uso

autorizable. En ningún caso podría emitir ruidos superiores a 70 dbA, con la disminución nocturna que figura para el uso Industrial en el artículo 160 de esta Normativa, ni una potencia instalada superior a 8 kw.

3. El estacionamiento de vehículos, salvo cuando se realice con carácter temporal -permanencia inferior a 1 día-, deberá realizarse en parcela vinculada a la instalación, prohibiéndose el estacionamiento o almacenamiento en viales y otras áreas de uso público.

4. El almacenamiento de vehículos en número superior a 10 unidades, aún cuando se realice en parcela vinculada a la instalación, deberá tratarse como Depósito al aire libre, de acuerdo con la regulación expuesta en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Subsección 3ªc. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS

ARTÍCULO 262. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran así las actividades industriales limpias -no incursas en el RAMINP o afectadas por él de un modo indirecto o secundario-, sin relación directa o de servicio con el medio rural, pero que pueden suponer la posibilidad de diversificar el empleo de las zonas de economía rural, y, por lo tanto, constituyen una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla sin una dimensión excesiva y de modo disperso, y sin perjuicio de que el Plan pueda incluir las pequeñas áreas industriales a las que hace referencia el artículo 129.1 del TRLSA.

2. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán mantener una distancia mínima de 100 m a la edificación más próxima, incluso a la vivienda propia, -salvo que se justifique en el expediente la no incidencia de efectos perturbadores en las citadas edificaciones, previa notificación a los titulares de edificaciones situadas a menos distancia-, y una ocupación máxima de parcela del 30%.

3. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 350 m², considerándose que una mayor superficie convertiría éste en un uso incompatible que precisaría de un Plan Especial.

4. La edificación guardará como mínimo una distancia de 6 m a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública.

Subsección 3ªd. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

ARTÍCULO 263. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos.

2. Se incluyen en este apartado los depósitos de chatarra, butano, parques de madera, etc.

3. Salvo en zonas de protección ambiental y en las categorías de suelo que especifique el Capítulo IV de este Título III, los depósitos al aire libre tienen carácter de uso autorizable y, por tanto, requieren autorización previa de la CUOTA.

4. La instalación temporal de parques de madera en terrenos forestales, tal y como se definen en el articulado de la Ley de Montes, tiene carácter de uso permitido y requiere, por tanto, únicamente de licencia municipal. En cualquier caso, la instalación de este tipo de parques de madera no se ve afectada por los condicionamientos que se exponen en los dos artículos siguientes.

ARTÍCULO 264. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. La ubicación de depósitos al aire libre deberá tener en cuenta su influencia sobre el paisaje. Se recomienda la utilización de canteras o vertederos abandonados.

2. En cualquier caso, los depósitos deberán ubicarse de tal forma que no sean visibles desde los núcleos de población ni desde las vías de acceso a los mismos y, al menos, a 100 m de cualquier construcción propia o ajena.

ARTÍCULO 265. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

1. No se permitirá la localización o apilamiento de materiales de forma que impidan o dificulten la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superarse en ningún caso la altura de 3 m sobre la rasante del terreno.

2. Se respetará una franja de 4 m a lo largo de todo el perímetro que deberá quedar libre de depósitos y plantarse con especies vegetales arbóreas o arbustivas, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

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

4. La superficie destinada al uso de esta actividad no rebasará los 2.500 m², pasando en otro caso a la consideración de uso incompatible y precisando, por tanto, de un Plan Especial.

Subsección 3ªe. GRAN INDUSTRIA

ARTÍCULO 266. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se considera Gran Industria:

a. La que necesite gran superficie de implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

b. La que según el RAMINP deba situarse a más de 2.000 m de núcleos habitados, concepto que no se refiere a núcleos rurales, aunque deberá analizarse expresamente la incidencia en tal tipo de núcleos, como industrias insalubres y peligrosas, salvo regulación sectorial que permita acortar la distancia y previo informe favorable de la CUOTA.

2. Se considera que este tipo de actividad industrial, al ser de gran desarrollo superficial y de características contaminantes, entra en disfuncionalidad con las características del concejo de Proaza.

3. No obstante, si se dispusiese instalar una actividad de este tipo, se cumplirían las determinaciones que al respecto prescribe la normativa urbanística regional vigente, mediante la utilización de la denominada revisión a que hace referencia el TRLSA en su artículo 99, incluida la revisión parcial, acompañada de todos los estudios de impacto previos y, en su caso, el correspondiente Estudio de Implantación.

SECCIÓN 4ª. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ARTÍCULO 267. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran equipamientos y servicios al conjunto de actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial y a otros usos.
2. Se distinguen los equipamientos locales al servicio de las respectivas agrupaciones locales, los municipales o supramunicipales, y los declarados de interés social.
3. En su ámbito de aplicación, y a los efectos de esta Normativa, se establecen las siguientes clases:
 - DOTACIONES
 - EQUIPAMIENTOS ESPECIALES
 - SERVICIOS COMERCIALES
 - SERVICIOS DE REUNIÓN Y RECREO
 - SERVICIOS HOTELEROS
 - CAMPAMENTOS DE TURISMO

ARTÍCULO 268. CONDICIONES GENERALES

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario, sólo podrán considerarse como usos autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar en su caso, o relacionados, al menos, con los compatibles o complementarios con las actividades de las mismas, y que no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.
2. Cada actividad vendrá regulada, además de por el presente Título, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.
3. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter de colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.
4. En todo caso se hará uso del procedimiento y regulación del artículo 71 del TRLSA, relativo a los estudios de implantación para la instalación de equipamientos de carácter general que no tengan previsto su emplazamiento específico.

Subsección 4ªa. DOTACIONES

ARTÍCULO 269. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran dotaciones los equipamientos encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.
2. A los efectos de esta Normativa, y en su ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones:
 - DOTACIONES A NIVEL LOCAL: Instalaciones deportivas sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio o compatibles con las actividades de la población rural asentada.
 - DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES: Con análogo uso, pero de ámbito de servicio superior al área inmediata, que podría definirse de sistema general, con la relativa indeterminación de tal concepto.
 - DOTACIONES DE OCIO: Las de esparcimiento al aire libre sin edificaciones significativas y sobre grandes espacios libres, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

Subsección 4ªa.1. Condiciones generales

ARTÍCULO 270. DOTACIONES A NIVEL LOCAL

1. Los nuevos equipamientos podrán situarse dentro del ámbito de los núcleos rurales en edificaciones de nueva planta o, preferentemente, en edificaciones existentes que serán objeto de rehabilitación, y en el resto del suelo no urbanizable, en edificaciones aisladas preexistentes. Los dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.
2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las edificaciones circundantes.
3. Las condiciones de edificación serán las mismas que se establecen para la vivienda familiar en núcleos rurales, salvo aquéllas que por sus propias circunstancias se adecúen a las condiciones específicas al uso en los términos que se regulan en la presente Normativa, o que se deriven de la normativa sectorial específica

ARTÍCULO 271. DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES

1. La propia naturaleza y circunstancias edificatorias de este tipo de dotaciones las convierte en más propias del suelo urbano o, en todo caso, objeto de un tratamiento singular en aquéllas que, por sus características, usos e integración territorial, sea más conveniente su ubicación en el medio rural, normalmente fuera de los núcleos rurales, sin que pueda obstar para que alguna de ellas pudiera tener una localización semejante a los equipamientos locales, y que figuran recogidos en plano bajo la denominación de suelo de Interés dotacional, que corresponde a dotación existente o a áreas previstas.
2. Para su implantación, para las no previstas específicamente, dentro del listado de usos a que hace referencia el articulado, o aquellos otros que puedan ser evaluados como equivalentes a efectos territoriales, se hará uso del Estudio de Implantación regulado en el artículo 71 del TRLSA, que solamente precisare Plan Especial cuando el uso genéricamente considera previo tal procedimiento en la presente Normativa.
3. El contenido del Estudio de Implantación se adecuará a la preceptuado en el artículo 71 del TRLSA, si bien adecuándolo a las condiciones territoriales de cada área y, en general, del concejo de Proaza. El procedimiento sería el señalado en el artículo 95 del TRLSA, si bien el informe de la CUOTA sería vinculante en todo aquello que afecte a la legalidad del procedimiento y a la tutela de interés supramunicipal, si bien en aquéllos donde figure denominada como área de interés dotacional (I-dt) podrá cuestionarse el uso y destino dotacional específico, pero no la ubicación.

ARTÍCULO 272. DOTACIONES DE OCIO

1. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial será considerada como uso autorizable, salvo en suelo no urbanizable de Especial Protección, donde estas actividades tendrán carácter de uso prohibido, y en aquéllas otras donde sus condiciones relativas a determinadas servidumbres o limitación de usos los imposibiliten.

2. Además del cumplimiento de la legislación específica que le afecte, para su autorización deberá elaborarse un Plan Especial, que sustituye al Estudio de implantación cuando no lleve implícita la utilidad pública y el interés social, que habrá de contener, entre otras, las siguientes consideraciones:

- a. Información pormenorizada de los usos actuales.
- b. Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental y Estructural.
- c. Estudio de accesos, aparcamientos.
- d. Instalaciones auxiliares.
- e. Régimen de uso y mantenimiento.
- f. Estudio financiero.
- g. Programación y fases.

3. La ocupación de terrenos por edificaciones no rebasará el 2% de la superficie que se disponga, con un máximo de 400 m², solo superables por razones objetivas de actividades, siempre que se adecúen a las circunstancias territoriales del área donde se ubiquen, debiendo cumplir las condiciones generales de la edificación. Cuando la instalación incluya la caza o guarda de animales, debería separarse una distancia mínima de 500 m de los núcleos de población, que sólo excepcionalmente podrá ser reducida si del análisis del expediente se demuestra la falta de eventuales efectos perjudiciales para la población colindante. Todo ello, sin perjuicio de cumplir los requisitos establecidos por la restante normativa aplicable en su momento.

Subsección 4ªa.2. Condiciones particulares

ARTÍCULO 273. SERVICIOS SANITARIOS

1. En el ámbito de aplicación de esta Normativa se consideran los establecimientos sanitarios, consultorios y, además, las clínicas veterinarias de superficie inferior a 100 m².

2. Podrán establecerse en planta baja de edificios de vivienda, o en edificios exclusivos, independientes o anexos a la vivienda.

ARTÍCULO 274. SERVICIOS CULTURALES

1. Se consideran servicios culturales de Nivel 1 los centros de enseñanza de número de alumnos inferior a 60.

2. Se consideran servicios culturales de Nivel 2 los centros culturales o de investigación, públicos o privados -museos y bibliotecas-.

3. Los servicios de ambas categorías deberán localizarse en edificios de otro uso distinto del de vivienda o en edificios independientes.

4. Los edificios y locales culturales cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en los artículos correspondientes de esta Normativa. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

Subsección 4ªb. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

ARTÍCULO 275. DEFINICIÓN

1. Se consideran equipamientos especiales aquellos que por razones sanitarias o de seguridad deban situarse fuera de las áreas urbanas, aún cuando no sean estrictamente de uso rural.

ARTÍCULO 276. CEMENTERIOS

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación, acorde con las previsiones de la parroquia o municipio conforme a lo dispuesto en esta Sección. Pero no se permitirán nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor de 40 m, salvo informe favorable de la Consejería del Principado de Asturias competente en esta materia. Habría que tener en cuenta el Decreto regional 72/1998.

2. Las hipótesis de cementerios de nueva implantación o de ampliación de uno parroquial a mayor ámbito de utilización, a realizar mediante Plan Especial, deberán sujetarse a su legislación aplicable en materia de policía mortuoria.

3. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria y normativa regional, se procurará que por su ubicación o circunstancias no incidan negativamente en las áreas poblacionales. 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, o fueran exceptuados conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la parte del citado núcleo que diese 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 los órganos de la Administración del Principado de Asturias competentes en esta materia.

ARTÍCULO 277. MATADEROS

Cumplirán la legislación específica de las consejerías del Principado de Asturias competentes en esta materia, y se regirán por las condiciones establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Subsección 4ªc. SERVICIOS COMERCIALES

ARTÍCULO 278. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran servicios comerciales los destinados a la compra o venta de productos y prestación de servicios al público, tales como peluquerías, lavanderías, etc.
2. A los efectos de esta Normativa, y en el ámbito de aplicación de la misma, se distinguen los siguientes tipos:
 - Servicios comerciales a nivel Local: Los destinados al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta sea proporcionada al ámbito servido y no mayor de 200 m².
 - Servicios comerciales a nivel Municipal o Supramunicipal: Los destinados al servicio de un ámbito mayor de población, o cualesquiera otros que superen la superficie máxima regulada para el uso comercial local, incluidos los grandes equipamientos comerciales.

ARTÍCULO 279. CONDICIONES GENERALES. COMERCIO LOCAL, MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. Los edificios y locales comerciales cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en el artículo 81 de esta Normativa. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes, así como de la ampliación de su superficie actual, sin que pueda exceder de 250 m², resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.
2. Las actividades de comercio local se consideran uso autorizable en la categoría de núcleo rural.
3. Se considera un uso prohibido la implantación de grandes equipamientos comerciales en suelo no urbanizable, mientras que las actividades comerciales de nivel municipal que no superen los 400 m² deberán tramitarse mediante un Plan Especial, que habría de evaluar, entre otras circunstancias, la tipología edificatoria, incidencia en el medio físico y en la red de transporte e infraestructuras o depuración y vertidos, y justificación de la necesidad de la implantación, que solamente podrá realizarse en núcleo rural, salvo aquéllos que, por sus peculiaridades o vinculación con otros usos, se demuestre, como resultado del expediente, la necesidad o conveniencia de otra ubicación.

Subsección 4ªd. SERVICIOS DE REUNIÓN Y RECREO

ARTÍCULO 280. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES Y DE UBICACIÓN

1. Se consideran servicios de reunión y recreo los destinados al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc.
2. Los edificios y locales de reunión y recreo cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en los artículos 108 a 111 de esta Normativa. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.
3. La superficie de los locales destinados a este uso se equipará a los de uso comercial.
4. Podrán establecerse en planta baja de edificios de vivienda, o en edificios exclusivos independientes o anexos al de vivienda.
5. Sólo podrán ubicarse en núcleo rural y, excepcionalmente -mediante un análisis equivalente al Estudio de Implantación, a aprobar por la CUOTA-, en terrenos calificados de Interés del menor nivel de protección, básicamente utilizando edificaciones existentes.
6. La ocupación máxima de la parcela será del 30%, salvo que en núcleo rural o edificación existente se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición y salvaguardando la idoneidad del cumplimiento del resto de condiciones, y cuenten, como mínimo, con una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de instalación en la parcela objeto de la actividad o mediante instalación de otras que se vinculen expresamente a la misma.

Subsección 4ªe. SERVICIOS HOTELEROS

ARTÍCULO 281. DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES Y DE LOCALIZACIÓN

1. Se consideran servicios hoteleros los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal de carácter turístico.
2. A los efectos de esta Normativa, y en el ámbito de aplicación de la misma, se distinguen los siguientes tipos:
 - Servicios hoteleros de Nivel 1: Hoteles, pensiones y residencias de hasta 2ª categoría, con capacidad inferior a 60 camas y que no superen las 30 habitaciones.
 - Servicios hoteleros de Nivel 2: Instalaciones hoteleras de hasta 3ª categoría, con capacidad inferior a 50 habitaciones.
3. Se considera uso autorizable la implantación de instalaciones de este tipo cuando se realice en edificaciones aisladas preexistentes sin que sea necesario incrementar el volumen de la edificación en más de un 25%. La instalación en edificaciones de nueva planta se considera autorizable exclusivamente en la categoría de núcleo rural, o mediante la utilización de edificios existentes donde solo se permita la ampliación antes señalada.
4. Excepcionalmente y previo informe favorable de la CUOTA, podrán autorizarse instalaciones de Nivel 2, que en ningún caso deberán alojarse en un único edificio, previa tramitación del correspondiente Plan Especial que justificaría la adecuación de su implantación, el impacto sobre el medio físico, las redes de infraestructuras y transportes de personas y mercancías.
5. Los edificios hoteleros y su correspondiente dotación de aparcamiento cumplirán las condiciones señaladas para los mismos en los artículos de esta Normativa. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento. En cualquier caso, la altura máxima no podrá superar las dos plantas más bajocubierta y 9,50 m de altura a cornisa, y contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.
6. Los servicios hoteleros de Nivel 1 podrán instalarse en edificios de viviendas o exclusivos. Los de Nivel 2 deberán instalarse en edificios exclusivos.

Subsección 4ªf. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y OTRAS MODALIDADES DE ACAMPADA

ARTÍCULO 282. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. A los efectos de esta Normativa, y en el ámbito de la misma, se consideran campamentos de turismo las instalaciones controladas de acampada para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

2. Las instalaciones de acampada cumplirán lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

3. Los campamentos de turismo se considerarán como uso autorizable, salvo en suelo no urbanizable de Especial Protección, donde será un uso prohibido, y en núcleo rural, donde se considera como incompatible. Para su autorización se requiere, además de la documentación señalada en la legislación específica, la redacción previa de Plan Especial y Estudio Preliminar de Impacto Ambiental que deberá recoger como mínimo los siguientes aspectos:

- a. Vegetación natural, cultivos afectados y fauna:
 - Arbolado existente, incluidos ejemplares aislados
 - Tipo y superficie de cultivos afectados
 - Plano de vegetación a la misma escala a la que se presenta el proyecto
 - Fauna existente
- b. Análisis de cuencas visuales:
 - Cuenca visual de la instalación
 - Núcleos de población incluidos
 - Vías de comunicación incluidas
- c. Impactos y medidas correctoras propuestas
 - Respecto a la vegetación
 - Respecto a los impactos visuales
 - Respecto a la fauna

Además, el Plan Especial deberá analizar el resto de cuestiones incluidas en este capítulo, la incidencia sobre el tráfico rodado generado, la disposición de residuos y vertidos y demás factores que pueden afectar al entorno en que se asienten.

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

5. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación. La utilización preferente será de tiendas de campaña, limitándose el uso de caravanas a un máximo del 10% de la capacidad total del campamento y prohibiéndose los "bungalows". La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto.

ARTÍCULO 283. CONDICIONES DE OCUPACIÓN, ACCESOS Y APARCAMIENTOS

1. El terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con una capacidad máxima de 50 unidades de acampada o 200 personas, considerándose la relación de 4 personas por unidad de acampada establecida actualmente en la legislación específica o la que resulte aplicable en su momento.

2. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de aguas permanentes.

3. Los accesos tendrán un ancho mínimo de 4,50 m.

4. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, como capacidad de aparcamiento de la instalación, que se resolverá dentro del ámbito de la misma.

ARTÍCULO 284. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y DISEÑO

1. La ejecución de los campamentos de turismo estará sometida a las condiciones siguientes:

- No se permitirá la tala de ningún árbol.
- No se permitirá ningún movimiento de tierras distinto al propio de la realización de la cimentación de los edificios.

2. La distribución de las plazas de acampada, vías interiores, etc., se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

3. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los linderos de la finca de 3 m y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 m, ajustándose su superficie a la legislación específica.

4. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

5. La zona destinada a acampada no podrá superar el 75% de la superficie no edificada del campamento. Del 25% restante, al menos un 15% deberá dedicarse a espacios libres y deportivos, dejando el 10% restante para viales interiores y otros servicios de uso común. A los efectos de este cómputo, el espacio definido por los retranqueos señalados anteriormente y el perímetro de protección no se considerará parte integrante de la superficie del campamento.

ARTÍCULO 285. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y SERVICIOS

1. La altura máxima de las edificaciones interiores será de una planta con una altura máxima de 3,50 m respecto a la rasante del terreno en cualquier punto de la edificación.

2. La superficie máxima a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10% de la superficie total de la parcela. Dentro de esta superficie no se computará la correspondiente a edificación destinada a acoger servicios y otras instalaciones higiénicas tales como las recogidas en la legislación específica.

3. Las condiciones estéticas de la edificación son las recogidas en el Capítulo III del presente Título.

NORMATIVA

4. El carácter del campamento será de temporada, por lo que no se permitirán más edificaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación.

5. Los servicios higiénicos -duchas, lavabos y evacuatorios-, así como las instalaciones correspondientes a agua potable, energía eléctrica y otras instalaciones higiénicas, cumplirán las condiciones y dotaciones requeridas por la legislación sectorial.

6. El vertido de aguas residuales se realizará a la red de alcantarillado municipal. En su defecto, será preciso contar con un sistema de depuración por oxidación total o análogo que garantice su funcionamiento y conservación de forma adecuada.

ARTÍCULO 286. CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS

1. Este artículo se refiere a los campamentos de esta especialidad o a las partes de los mixtos de caravanas y tiendas de campaña que se destinen a las primeras.

2. No se autorizan este tipo de instalaciones con carácter exclusivo, y se restringirá la utilización de este tipo de acampada en todos los campamentos de turismo, no pudiendo superar la superficie ocupada por caravanas más del 10% de la superficie no edificada.

3. El carácter de este tipo de campamentos es expresamente de temporada, quedando expresamente prohibido el estacionamiento continuo de caravanas, que deberá sujetarse a las condiciones señaladas en esta Normativa para los Depósitos al aire libre o las relativas a las Industrias de transformación, si se hace en local cerrado.

ARTÍCULO 287. ACAMPADA EN CASAS RURALES

1. La acampada en casas rurales atenderá, en todo, a la regulación desarrollada en el Decreto 39/91 del Principado de Asturias o normativa que lo sustituya.

2. Salvo en la categoría de suelo no urbanizable de Especial Protección, este uso se considera autorizable.

ARTÍCULO 288. ACAMPADA LIBRE

1. Se incluyen bajo esta denominación las acampadas itinerantes y de alta montaña, tal y como se definen en la legislación específica.

2. Salvo en la categoría de suelo de Especial Protección, este uso se considera permitido, sin perjuicio de los permisos y autorizaciones que se deriven de su legislación específica.

3. Cuando la acampada se efectúe en terrenos incluidos en Monte de Utilidad Pública, deberá tramitarse solicitud previa conforme a lo establecido en la Resolución de la Consejería competente en materia de Agricultura.

SECCIÓN 5ª. INFRAESTRUCTURAS**ARTÍCULO 289. DEFINICIÓN, CONDICIONES GENERALES Y CLASIFICACIÓN**

1. Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población en sus aspectos físicos, y no sociales como es el caso de las dotaciones.

2. Como norma general, son instalaciones de utilidad pública e interés social, por lo que se les atribuye el carácter general de uso permitido. No obstante, dado que su implantación suele suponer un impacto negativo sobre el medio natural, se las calificará como uso autorizable o incompatible, según el carácter de las mismas y la categoría de suelo no urbanizable sobre la que se desarrollen, en los términos que figuran en cada categoría.

3. A los efectos de esta Normativa, y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:

- INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y VÍAS PÚBLICAS.
- TENDIDOS POR CABLE
- INFRAESTRUCTURAS DE AGUAS Y SANEAMIENTO
- VERTEDEROS
- ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

Subsección 5ªa. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y VÍAS PÚBLICAS**ARTÍCULO 290. CONDICIONES GENERALES**

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento, los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable, y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, caso que intervengan varios de ellos, en la forma establecida en la Ley de Carreteras del Principado de Asturias (LCPA).

2. El trazado o mejora de las vías públicas se hará reduciendo al mínimo el movimiento de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc. En general, se extremará el cuidado para que las obras produzcan el mínimo impacto en el medio natural, exigiéndose en todo momento la restauración de los taludes si los hubiera.

3. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas, o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la LCPA.

4. A los efectos de esta Normativa, y en su ámbito de aplicación, se consideran las siguientes categorías:

- CARRETERAS, REGIONALES, COMARCALES Y LOCALES DE PRIMER ORDEN. Carreteras asfaltadas de titularidad autonómica (solamente se integran como tales las AS o denominación que se les aplique en su futuro).
- CARRETERAS LOCALES DE SEGUNDO ORDEN Y MUNICIPALES. Carreteras asfaltadas de titularidad autonómica o municipal, según los casos.
- CAMINOS CARRETEROS. Caminos sin asfaltar o conservando sus características rurales a pesar del tratamiento de firmes.
- PISTAS FORESTALES Y VÍAS DE SACA. Caminos sin asfaltar de uso exclusivamente forestal.

5. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la citada LCPA. Por el contrario, se establecen las siguientes limitaciones:

a. Carreteras Regionales, Comarcales y Locales de primer orden.

- No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría sino por medio de ramales secundarios, o en los términos en que autorice el organismo titular de la misma. 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 las presentes ordenanzas.
- Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera, si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.
- La reorganización de accesos podrá realizarse mediante las modalidades que autorice el organismo competente del respectivo viario, sin perjuicio de que, cuando se trate de un acceso vinculado a un planeamiento de ejecución, deba cumplir las determinaciones específicas, siempre que sean compatibles con los criterios de la autoridad viaria.
- La supresión de los accesos actuales, en su caso, deberá hacerse ofreciendo otros alternativos a distinto tipo de vía; la supresión será obligatoria si la finca de que se trate se fuera a edificar y no lo estaba con anterioridad.

b. Carreteras Locales de segundo orden y Municipales.

- Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes a fincas edificadas o no, en tanto no se reorganicen éstos, al menos, en zonas de visibilidad suficiente. Sin embargo, podrá suprimirse algún acceso a finca edificada, si lo tiene en zona donde produzca problemas viales, buscándolo alternativamente a otra vía de menor rango.
- La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de accesos, con utilización de vías secundarias o caminos.

6. Para los restantes aspectos de la relación entre vías públicas y predios se recurrirá a la legislación sectorial en esta materia.

ARTÍCULO 291. NUEVAS VÍAS PÚBLICAS

1. El trazado de nuevas vías públicas requerirá de la previa declaración de utilidad pública e interés social, que estará implícita en aquellas actuaciones previstas por el presente planeamiento o planes de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 104 del TRLSA y disposiciones concordantes y complementarias.

2. El trazado de nuevas vías públicas, incluidas pistas forestales, de competencia municipal o autonómica será considerado como uso autorizable donde así se especifique, debiendo realizarse un Estudio preliminar de impacto ambiental en aquellos supuestos en que lo exijan las directrices regionales.

Subsección 5ªb. TENDIDOS POR CABLE

ARTÍCULO 292. TENDIDOS ELÉCTRICOS DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones, 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 la legislación sectorial específica vigente en cada momento. Sería de especial referencia, en estos momentos, el Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, y normativa complementaria, que determina las variantes que proceden a la normativa que se señala a continuación.

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 la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias que se establecen a continuación:

a. Bosque, árboles y masas de arbolado:

Distancia en metros = $1.5 + (U/1000)$, con un mínimo de 2 m.

b. Edificios o construcciones:

- Sobre puntos accesibles a las personas: Distancia en metros = $3.3 + (U/1000)$, con un mínimo de 5 m.

- Sobre puntos no accesibles a las personas: Distancia en metros = $3.3 + (U/150)$, con un mínimo de 4 m.

(U: Tensión compuesta en KV)

(O, en su caso, a las distancias o condiciones que exija en cada momento la legislación sectorial específica).

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. Los tendidos de líneas eléctricas deberán compatibilizarse con los núcleos rurales y sus zonas de crecimiento, haciéndose subterráneos en aquellos lugares donde sea necesario; y con el paisaje, evitando las zonas protegidas para conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna. Asimismo, se prohíbe la apertura de viales para su instalación y la tala masiva de arbolado.

ARTÍCULO 293. TENDIDOS ELÉCTRICOS DE BAJA TENSIÓN Y TENDIDOS TELEFÓNICOS

1. En general, se consideran usos autorizables, no estableciéndose otras determinaciones que las fijadas en la legislación específica correspondiente.

2. En lo que se refiere a la relación de los tendidos con los núcleos rurales y el paisaje, se aplicarán idénticas medidas que las señaladas para los de alta y media tensión.

ARTÍCULO 294. ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES Y TELEVISIÓN

Las antenas e instalaciones de telecomunicaciones y televisión no deberán instalarse en el suelo no urbanizable de Especial Protección, salvo que se entienda imprescindible su ubicación en tal situación por evidentes necesidades de transmisión y se garantice la no incidencia negativa del impacto visual y ambiental, ni a menos de 500 m del suelo urbano o de los núcleos rurales, salvo que, coincidiendo las determinaciones antes señaladas, se garantice en el correspondiente expediente la no incidencia de efectos nocivos para la población.

Subsección 5ªc. INFRAESTRUCTURAS DE AGUAS Y SANEAMIENTO

ARTÍCULO 295. CONDICIONES GENERALES

1. Las conducciones de agua y saneamiento relacionadas con el abastecimiento de la población asentada en el territorio se consideran dotadas, conforme a esta Normativa, con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente y mientras se encuentre en servicio el trazado concreto de que se trate.

2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura total, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona de servidumbre no se permitirán la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

3. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por la legislación específica de aguas. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán para su autorización el informe previo de la Confederación Hidrográfica del Norte u organismo legalmente competente.

Subsección 5ªd. VERTEDEROS

ARTÍCULO 296. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran así los depósitos de residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas y domésticas por la población residente y los vertederos de escombros, en los que se depositan residuos sólidos procedentes de la construcción o movimientos de tierras, de naturaleza no putrescible, aunque susceptibles de representar niveles variables de agresividad química o mineral respecto de las aguas superficiales o subterráneas.

2. Su emplazamiento y características deberán cumplir los requisitos de la legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. La instalación de vertederos será considerada como uso incompatible o prohibido, y, por tanto, para su implantación se habrá de seguir el procedimiento que para estos casos establece la presente Normativa.

4. La selección de lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios se hará evitando molestias a los restantes usos asentados en el territorio y la contaminación de acuíferos subterráneos. Deberán escogerse zonas de suelos impermeables, y centralizar y depurar, en general por medio de fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de la lluvia. Los vertederos no tendrán una pendiente superior a la relación 3:2, con una calle mínima de 3 m entre dos taludes, cuya altura máxima no superará los 2 m.

5. Deberán cubrirse los residuos con tierras periódicamente, y en capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero escogido y, agotada ésta, recubrir y clausurar su utilización, restableciendo sobre el recubrimiento la vegetación o arbolado propia del área. Igualmente, y en función de los acuerdos regionales de eliminación de basuras, los servicios técnicos del Ayuntamiento o los adscritos a la Mancomunidad redactarán los proyectos previos para la recuperación paisajística de los vertederos actuales, según vengán estando en desuso.

6. Se considerarán fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación señalada.

7. El vertido de materiales inertes podrá realizarse únicamente en vertederos controlados, debiendo adecuarse los existentes a las prescripciones específicas, y obtener, caso de no contar con la misma, la oportuna licencia.

8. Este uso se considerará autorizable o incompatible, según las características del vertedero y la naturaleza de los residuos o materiales a depositar en él, debiendo cumplir el trámite que corresponda en cada caso.

Subsección 5ªe. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 297. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran como tales el 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 posibilidad de encontrar suelo urbano destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en suelo no urbanizable, acogiendo 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 esté 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 Capítulo III de este Título.

5. Las construcciones vinculadas al mantenimiento de servicios e infraestructuras, así como las gasolineras y estaciones de servicio de carretera, no podrán establecerse en suelo no urbanizable de Especial Protección, y requerirán para su utilización una parcela mínima de 1.200 m². Las construcciones, que no podrán superar los 300 m², salvo aquellas superiores que se justifiquen expresamente por razones objetivas de actividad y compatibilidad con el área de ubicación, que en último extremo posibilitaría pequeñas dependencias que, no justificadas directamente por la actividad, realicen una función complementaria a las mismas. La superficie de estas construcciones no podrá superar en ningún caso el 7% de ocupación de parcela. La distancia a otras gasolineras o estaciones de servicio y a las edificaciones existentes será la que señala la legislación vigente, con un mínimo de 25 m. Todo ello sin perjuicio de aquellas áreas específicas determinadas a tal fin.

SECCIÓN 6ª. VIVIENDA FAMILIAR

ARTÍCULO 298. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se considera vivienda familiar integrada dentro del suelo no urbanizable al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a las mismas.

2. A los efectos de esta Normativa, en suelo no urbanizable se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- a. VIVIENDA AGRARIA. Se considera así al conjunto formado por una vivienda y las edificaciones complementarias y auxiliares al servicio de la explotación agrícola-ganadera.
- b. VIVIENDA NO AGRARIA. Se considera así aquella que, sin estar vinculada a una explotación agrícola o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por esta Normativa.

ARTÍCULO 299. CONDICIONES GENERALES. CONCEPTO DE QUINTANA

1. Solamente se permite la construcción de viviendas familiares de nueva planta en los núcleos rurales y, en su caso, en otras entidades de población y en la modalidad de quintana; siempre que, en esta última, no incida en suelo no urbanizable de Especial Protección, ya que en este caso solamente será posible la reforma y ampliación en los términos que se determinan en esta Normativa y aquellas otras modalidades excepcionales que se incluyen en la misma.

2. Regirán las condiciones generales de la edificación.

3. Las construcciones auxiliares no podrán separarse menos de 3 m de los linderos de parcela, salvo pacto de adosamiento mutuo, y los garajes, menos de 4 m del eje del camino de acceso.

4. La construcción de cualquier edificación auxiliar exige la existencia del correspondiente edificio de vivienda al que se le adscribe.

5. La superficie máxima de cada edificio auxiliar será de 50 m², no pudiendo disponerse por unidad de vivienda de más de uno de cada clase, y con un máximo de tres, sin que la suma de la superficie de todos ellos, salvo justificación por actividad agrícola o ganadera, supere los 100 m². La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

6. Las viviendas tipo quintana o casería tradicional, o agrupaciones de 3 ó más viviendas existentes en el momento de la aprobación del planeamiento general no incluidos en núcleo, que dispongan de una parcela continua de superficie igual o superior a 3.000 m² tienen una capacidad edificatoria de dos viviendas por parcela, es decir, una más que la existente, siempre que mantengan entre sí una separación inferior a 50 m y no ocupen más del 30% de la superficie de parcela. Se exceptúan las situadas en suelo no urbanizable de Especial Protección, donde solo serán posibles las actuaciones señaladas en el párrafo 1.

7. A los efectos de la condición anterior, si la finca de la misma propiedad está atravesada por un camino público, se entenderán como una sola parcela las partes de ambas márgenes.

8. Para la interpretación del párrafo 6, se entiende por "quintana" o "casería tradicional" aquel tipo de residencia vinculada a una explotación agrícola o ganadera y caracterizado por la existencia de un conjunto formado por una edificación principal destinada a vivienda y otras auxiliares, tales como hórreos, paneras, cuadras, tenadas, etc., relacionadas con los usos de la explotación y dispuestas de forma agrupada.

9. Las viviendas existentes, claramente definibles como tales, no se declaran fuera de ordenación. Se permiten todo tipo de reformas interiores, así como ampliaciones de las mismas, de forma que la superficie edificada total no supere los 250 m². En todas estas intervenciones regirán las condiciones generales de la edificación. La posibilidad de ampliación y de no declaración de fuera de ordenación de la edificación viene condicionada a que la edificación existente no tenga su origen en una infracción urbanística, que demuestre una incompatibilidad total entre lo edificado y la normativa vigente en su momento, en los términos del artículo 241 del TRLSA, aunque no se haya incoado ni tramitado expediente disciplinario al respecto. Las ampliaciones de viviendas existentes se tramitarán como usos autorizables por el Ayuntamiento de Proaza.

ARTÍCULO 300. USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA

1. Dentro del programa normal de la vivienda familiar se consideran incluidos los usos de almacenaje de enseres domésticos y el encierro de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela. Si por razones de cabida o acceso estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose la división en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 m.

2. Al analizar los distintos usos posibles, se ha señalado que una serie de ellos pueden convivir con la vivienda sobre la misma parcela. Con independencia de su grado de separación o mezcla, los diferentes usos presentes deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará la proporción de ocupación del terreno que en cada caso ha quedado establecida.

ARTÍCULO 301. CONDICIONES GENERALES PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA Y ADAPTACIÓN AL USO DE VIVIENDA DE INMUEBLES DESTINADOS A OTROS FINES

1. Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la legislación vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en la presente Normativa.

2. Las condiciones específicas de separación reguladas para 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.

3. El cambio de uso de las edificaciones que actualmente no están destinadas al de vivienda tendrá la consideración de autorizable cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10 % del existente, salvo que, por las condiciones de ubicación y características edificatorias del entorno, pudieran admitirse excepcionalmente ampliaciones en aproximación a lo preceptuado en el artículo siguiente. En todo caso, será necesario que la edificación objeto de cambio de uso se sitúe en una categoría de suelo en que la vivienda no sea uso prohibido, que a estos efectos solo lo será el suelo no urbanizable de Especial Protección.

4. En relación con lo anterior, las obras de reforma y/o ampliación deberán cumplir las mismas condiciones que las viviendas de nueva planta.

ARTÍCULO 302. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Sin perjuicio de lo que se especifique para cada una de las categorías de suelo, todas las viviendas actualmente existentes que no incidan en una incompatibilidad total con la normativa vigente en el momento de su construcción, -lo que no acaece por sí mismo en las edificaciones construidas antes de la vigencia de cualquier normativa urbanística municipal, concepto que, en todo caso, se interpretará en caso de duda en sentido favorable a la ampliación- o incumplan las distancias y retranqueos que determine la legislación regional de carreteras, podrán ser ampliadas, limitándose la superficie total construida a 250 m², y teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo, si se exigiera en su momento, o la parcela edificable sean inferiores a las señaladas en esta Normativa para las nuevas construcciones.

2. En cualquier caso, la ampliación o, excepcionalmente, sustitución de viviendas o de otras edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

NORMATIVA

a) Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán de guardar las distancias y retranqueos señalados en la legislación de carreteras, siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3,50 m para los cierres de parcela, y de 5 m para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.

b) Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el articulado de esta Normativa.

3. En suelo no urbanizable de Especial Protección solo será posible la ampliación de viviendas existentes cuando se conserve la tipología tradicional o se garantice la compatibilidad de la solución global del edificio con las características territoriales y paisajísticas del ámbito donde se ubica.

SECCIÓN 7ª. OTROS USOS**ARTÍCULO 303. DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES**

1. Se incluyen en este apartado los siguientes usos:

- Recreo extensivo y Ocio pasivo: Aquellas actividades basadas fundamentalmente en el disfrute de los valores ambientales y paisajísticos del territorio que no precisen de infraestructura alguna ni empleen medios de transporte artificiales. Explícitamente se incluyen en esta categoría las actividades de senderismo, montañismo y rutas a caballo.

- Investigación.

- Educación ambiental.

- Actividades cinegéticas y de pesca: Se regularán según la legislación específica vigente.

2. Con carácter general, y salvo que en el régimen particular de cada categoría de suelo se fijen condiciones más restrictivas, estos usos tienen carácter de permitidos.

SECCIÓN 8ª. USOS EXISTENTES**ARTÍCULO 304. TRANSITORIEDAD DE LOS USOS EXISTENTES**

1. Para los usos ya existentes, una vez encuadrados dentro de la clasificación de la presente Normativa, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones, salvo que se señale expresamente lo contrario en la Normativa. No por ello se establece ningún tipo de legalización para los que no cumplan las condiciones fijadas referentes a las secuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancias, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

2. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras descritas para las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificados en ambos aspectos.

3. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera en un futuro, etc., sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, debiendo cumplir el conjunto de la instalación las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta, salvo los supuestos de regulación específica donde se incorporen otras determinaciones.

ARTÍCULO 305. DERRIBO DE CONSTRUCCIONES

En aplicación de lo preceptuado en el artículo 138 del TRLSA, el derribo de las construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, solo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas, y a no ser que se trate de edificaciones recientes sin valor arquitectónico o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional, o edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación tradicional y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente penosa u onerosa.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**ARTÍCULO 306. DEFINICIONES**

En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este capítulo, se aplicarán los significados expresados en el articulado de esta Normativa y, con carácter general para los núcleos rurales, lo expresado en los artículos 115.2 y 136 del TRLSA.

SECCIÓN 1ª. INFRAESTRUCTURAS**ARTÍCULO 307. AGUA**

1. No se podrán autorizar viviendas, o en general cualquier tipo de actividad, mientras no se garantice el caudal mínimo de agua necesario. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

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

3. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones señaladas en esta Normativa, acompañando el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

4. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado, siempre que se abastezcan a través de redes o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia exclusiva.

ARTÍCULO 308. SANEAMIENTO

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá realizarse cumpliendo las condiciones señaladas al respecto en el artículo 132 de esta Normativa.

2. En suelo no urbanizable se podrán realizar vertidos a cauce público, sustituyendo la preceptiva estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales establecidos, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 10 m³/día.

3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración que deberán cumplir las condiciones establecidas en el articulado de esta Normativa.

4. En cumplimiento de esta Normativa, los vertidos de aguas residuales existentes actualmente deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos los programas y órdenes de ejecución se acomodarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

ARTÍCULO 309. ENERGÍA ELÉCTRICA

Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán disponer de suministro de energía eléctrica.

ARTÍCULO 310. VÍAS DE ACCESO

1. No se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones, tanto de carácter residencial como destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por esta Normativa, en parcelas que no dispongan de acceso rodado desde una vía pública, o que ésta no tenga el ancho mínimo exigido en cada caso. Por lo que, de incidir tal circunstancia, deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento la superficie necesaria para completar la longitud o ancho de viario público, pues en caso contrario la edificación no sería autorizable en los términos del artículo 126 del TRLSA.

2. De todos modos, tal como se señalaba anteriormente en esta Normativa, el contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la LEY 13/86 DE ORDENACIÓN Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

3. Los caminos de enlace con las vías públicas, a realizar por la iniciativa privada, figurarán formando parte de la documentación del proyecto de edificación, y su ejecución vinculará al conjunto del edificio. El trazado de éstos cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se pavimentarán con un ancho mínimo de calzada de 3 m. Si su ancho es inferior a 5 m, deberá disponer de un ensanchamiento cada 200 m, de ancho mínimo 5 m, que permita el cruce de dos vehículos.
- b) La pendiente máxima será la que en cada caso establezcan los servicios técnicos municipales, en función de la topografía de la zona de actuación.

SECCIÓN 2ª. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS

ARTÍCULO 311. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal, salvo que tales actos estén detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación, aprobado o autorizado. En función de la causa que los motiva, pueden ser de tres tipos:

- a) MOTIVADOS POR REALIZACIÓN DE CANTERAS O MINERÍA. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.
- b) DESTINADOS A MODIFICAR LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO POR RAZÓN DE SU UTILIZACIÓN AGRARIA. Podrán autorizarse en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las categorías del suelo no urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el suelo no urbanizable de Especial Protección (P) es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- c) MOTIVADOS POR LA REALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º (57,74% de pendiente). En todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

2. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además deberán respetar las siguientes condiciones:

- a) Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.
- b) Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

ARTÍCULO 312. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS

1. La regulación de los cerramientos de fincas no edificadas dependerá de la actividad a que se dedique la finca, debiendo realizarse dichos cerramientos de acuerdo con las consideraciones expuestas en el artículo 230 de esta Normativa.

2. Los cerramientos de fincas edificadas deberán realizarse de acuerdo con la regulación que se expone en este artículo.

3. Se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, delimitando un espacio alrededor de las edificaciones análogo al de la corrada tradicional, que no tiene por qué coincidir con el límite de la parcela completa, y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se situará a no más de 15 m de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1,50 m sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.
- b) Se realizará con mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior, o con materiales de fábrica, si se recubre exteriormente -del lado contrario a la edificación- con seto vivo, para lo cual, deberá retranquearse respecto del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella.

c) Por encima de la altura de 1,50 m puede completarse con verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso, hasta una altura máxima de 2,20 m., no autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

4. Cuando el cierre separe de un camino o vía pública, o cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 1,20 m. Esta altura máxima se establece, además, en las carreteras comarcales y locales, cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.

5. Cuando la edificación se encuentre en un núcleo rural y forme parte del ámbito propio del mismo, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute con los mismos materiales que componen la fachada de la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

6. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retranqueos que determina la legislación de carreteras:

- a) En caminos, la mayor entre 3,50 m al eje de la vía y 0,50 m al borde de la banda pavimentada.
- b) Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.

7. En las travesías de carreteras y caminos por núcleos rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas al tratar de esa categoría de suelo no urbanizable, como modalidad poblacional tradicional.

8. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

9. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre exista ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales, ya que los movimientos de tierras autorizados en esta Normativa nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

10. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer, de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m, y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

11. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos 3 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES, ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Subsección 3ªa. GENERALIDADES

ARTÍCULO 313. CONDICIONES GENERALES

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en esta Normativa con las particularidades del artículo 138 del TRLSA.

2. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el medio rural, quedando las pertenecientes a los núcleos rurales sujetas, además, a las condiciones específicas que para ellos se establezcan en el Capítulo IV de este Título.

ARTÍCULO 314. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Se consideran edificaciones tradicionales, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto viviendas como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, y, en general, aquéllas, cualquiera que sea su fecha de construcción, que se adecúen a las condiciones señaladas en el artículo 138 del TRLSA.

ARTÍCULO 315. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en esta Normativa, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

ARTÍCULO 316. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en los dos grupos siguientes:

- a) **EXENTAS.** Se consideran así las que se encuentran aisladas en el interior de su parcela sin contacto alguno con las de las propiedades colindantes.
- b) **AGRUPADAS.** Que pueden ser **PAREADAS**, cuando tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación situada en distinta parcela, siendo exentas en el resto de su perímetro; y **EN HILERA** cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a las edificaciones contiguas.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí, o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias, podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre parcelas colindantes previo pacto entre los propietarios afectados.

3. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por el derecho civil. También será posible el adosamiento cuando lo permita la respectiva determinación urbanística, y se trate de soluciones de proyecto unitario y edificación conjunta.

4. Atendiendo al uso a que se destinan, se diferencian dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- a) Las de uso residencial y otros usos compatibles con él. No se limita al uso de vivienda familiar, definida en el Capítulo II de este Título, ya que, de hecho, deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.

b) Las destinadas a la instalación de usos incompatibles con el residencial, es decir, las utilizadas para las actividades agrarias e industriales en general.

ARTÍCULO 317. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

En todas las categorías de suelo no urbanizable se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:

- a) Edificación de uso residencial: 2 plantas más bajocubierta, y 7 m a cornisa.
- b) Resto de edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta o 3 m, o la específica que figure en esta Normativa.

ARTÍCULO 318. EDIFICACIONES AUXILIARES

1. Se consideran auxiliares de la vivienda agraria las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las destinadas al aparcamiento de vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m² de superficie construida, salvo cuando exista una determinación específica al efecto en la Normativa, que será preferente, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 25 m, ni ubicarse en una categoría diferente de suelo no urbanizable.

3. En los núcleos rurales, excepcionalmente se podrán autorizar construcciones auxiliares destinadas a albergar vehículos que, sin estar ubicadas en la misma parcela que la edificación principal ni ajustarse a las condiciones antes señaladas, cumplan las determinaciones establecidas para dichos núcleos.

ARTÍCULO 319. HÓRREOS Y PANERAS

Los hórreos y paneras se consideran edificaciones agrícolas auxiliares protegidas. Por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes, regirán, además, las que se expresan a continuación.

- a) Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia municipal.
- b) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
- c) Cuando sea imprescindible el traslado de un hórreo, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no será necesario en el caso de traslados dentro de la misma parcela.
- d) No se autorizará la instalación de hórreos o paneras en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes, o los mismos estén vinculados a otras edificaciones agrícolas.
- e) Se prohíbe el uso residencial en los hórreos y paneras.
- f) La realización de obras en hórreos o paneras de más de 100 años de antigüedad requerirá informe previo de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural. En dichos hórreos y paneras no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, y su traslado, incluso dentro de la misma parcela, requerirá autorización expresa de la citada Consejería.

ARTÍCULO 320. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las determinaciones del acuerdo de la CUOTA de 13 de Abril de 1994 (BOPA 13-V-94) -o normativa que lo sustituya- relativo a los aspectos urbanísticos de las edificaciones prefabricadas, así como las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas.

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada deberá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y por la CUOTA.

Subsección 3ªb. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

ARTÍCULO 321. CRITERIOS GENERALES

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran 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, teniendo en cuenta los criterios expresados en el artículo 138 del TRLSA. De igual modo, 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, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de las características antes citadas 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 cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para su contemplación, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- c) Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este Capítulo exigen, para 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.

ARTÍCULO 322. COMPOSICIÓN

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el artículo anterior, las edificaciones en el suelo no urbanizable deberán adaptarse a la tipología tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos y descartándose el uso de materiales y formas características del núcleo urbano. En este sentido, los huecos deberán ajustar sus dimensiones para lograr la composición vertical de los mismos, con la excepción de los vanos de acceso de vehículos a garajes.

2. Las construcciones respetarán las características generales de las edificaciones tradicionales circundantes en cuanto a volumen, cerramientos, proporción entre vanos y macizos y materiales, sin perjuicio de aquellas otras soluciones específicas que se autorizan en el conjunto de esta Normativa, lo que daría mayor énfasis al concepto de compatibilidad frente al de un mimetismo costumbrista.

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

4. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

ARTÍCULO 323. PARAMENTOS EXTERIORES

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.
2. No se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autorizan el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado de fachadas con elementos vitrocerámicos, los chapados de piedra con aparejo irregular o desconcertado en grandes paños de fachada, ni la ejecución con dicho aparejo de zócalos, recercos, impostas, cadenas esquineras o cualquier otro elemento compositivo de fachada.
3. Se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas. Los elementos pétreos vistos, en su caso, serán de calidad y ejecución tradicional.
4. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el revestimiento exterior con materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.
5. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color natural. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad, evitándose los barnices brillantes; en caso contrario, deberá pintarse con un acabado mate.
6. No se admiten las particiones ficticias en los vidrios de las carpinterías. La opacidad de las mismas deberá resolverse con persianas del mismo material y color que el resto de la carpintería o mediante contraventanas al interior, evitándose en todo caso el empleo de persianas de PVC y de las contraventanas al exterior.
7. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará con acabado en tono mate.
8. Las construcciones auxiliares recibirán igual tratamiento, en fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas, que la edificación principal.

ARTÍCULO 324. CUBIERTAS

1. Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas, no autorizándose el empleo de cubiertas planas, y de forma que los diversos faldones se unan en la cumbre. El encuentro entre faldones se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Las pendientes de las cubiertas oscilarán entre 17° y 30°. El canto de los aleros será en todos los casos inferior o igual a 15 cm.
2. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de rehabilitación, reforma o ampliación se empleará como material de cobertura la teja cerámica curva. En el caso de reformas con aprovechamiento de teja vieja, cerámica curva de tono rojo, ésta se colocará como cobija. En edificaciones de nueva planta se autorizará, además, el empleo de tejas curvas o mixtas con materiales de textura y coloración similares.
3. En los núcleos rurales y quintanas tradicionales en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajocubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1,20 m y su altura no será superior a 1,20 m, medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 m, y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca un tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.
4. Cuando la planta bajocubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m², salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cobertura de dichos lucernarios podrá realizarse a base de materiales transparentes o translúcidos no coloreados.
5. La disposición de los faldones de cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.
6. Los canalones y bajantes vistos no serán admisibles de PVC.

ARTÍCULO 325. PUBLICIDAD

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.
2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias (publicidad exterior) se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.
3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.
4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

ARTÍCULO 326. REHABILITACIONES Y REFORMAS

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc, integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en esta Normativa.
2. En rehabilitaciones se evitará el picado de revocos cuya finalidad sea dejar vista y rejunteada la fábrica de mampostería.
3. En todo caso, se habrá de tener en cuenta lo expresado en la nueva normativa regional sobre el derribo de construcciones existentes, y en especial el de viviendas, que solo se autorizará de forma excepcional a no ser que se trate de edificaciones residenciales en las que se haya perdido de forma irreparable la tipología tradicional y cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.
4. Si la actuación supone la ampliación de un edificio principal de carácter tradicional, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
 - b) Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
 - c) La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color del existente.
 - d) Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, etc, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

ARTÍCULO 327. EDIFICACIONES AGRARIAS, GANADERAS O INDUSTRIALES

Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de pendientes del terreno.
- b) Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.
- c) La cobertura de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, pudiendo emplear además de los materiales anteriormente señalados, fibrocementos coloreados cuya entonación mantenga el color rojo tradicional de la zona.
- d) Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones señaladas con carácter general.
- e) Se prohíben expresamente, lo que se hace también extensivo para las edificaciones tradicionales:
 - El bloque de hormigón visto, tanto en edificaciones como en cierres, aunque se encuentre pintado.
 - Las celosías de hormigón o cerámica.
 - Los revestimientos metálicos, el plástico traslúcido, el fibrocemento de color gris, la pizarra y los acabados bituminosos vistos.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNU P)

ARTÍCULO 328. DEFINICIÓN

Se incluyen en esta categoría aquellas zonas cuyos valores naturales -fauna, flora o equilibrio ecológico-, paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de una protección especial y donde incidan todas aquellas circunstancias a que hace referencia el artículo 115.1.a) del TRLSA.

ARTÍCULO 329. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1. En general, se prohíbe toda actividad que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza de este suelo o lesione los valores específicos que han propiciado su definición, naturales, ecológicos, paisajísticos, culturales o agrarios.

2. La destrucción de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas no modificará su consideración de Especial Protección, en los términos del artículo 58 del TRLSA.

ARTÍCULO 330. SUBVARIEDADES O SUBCATEGORÍAS

1. El suelo no urbanizable de Especial Protección no es solo una calificación derivada de la decisión planificatoria a la vista de las prescripciones del artículo 115.1.a) del TRLSA. Igualmente, en esta calificación, aún cuando no tiene reflejo propiamente dicho en el plano, también pueden coincidir circunstancias propias de normas sectoriales, como las derivadas de los riesgos naturales que en ellas concurren o de sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. En este sentido, se configuran en plano como áreas de Especial Protección todos aquellos ámbitos donde concurren circunstancias derivadas de los ecosistemas naturales, pero sin distinguir gráficamente su origen. De todos modos, la normativa incluye en las subvariedades algunas precisiones o variaciones a tener en cuenta una vez comprobado el origen del nivel y necesidad de protección, dada, además, la limitación y características de aquellos usos diferenciables a tales efectos de mínima incidencia como tal variación, práctica propiamente urbanística y que hace innecesaria una compleja dispersión zonificatoria.

3. Por otra parte no se refleja en plano, salvo que coincidan otras circunstancias que lo califiquen igualmente de suelo no urbanizable de Especial Protección, aquellas circunstancias derivadas de la protección de los cauces públicos, de riesgos naturales y circunstancias hidrológicas, si bien cuando concurren las servidumbres y limitaciones sectoriales, previo informe del organismo correspondiente, el régimen aplicable a este suelo será el de no urbanizable de Especial Protección, cualquiera que sea la calificación de no urbanizable que figure en plano.

4. La no fijación en plano normativo de las diversas subvariedades del suelo no urbanizable de Especial Protección no impide que para interpretar la integración en las diversas subvariedades se deban utilizar por los servicios técnicos municipales los correspondientes planos de información, tanto los pertenecientes al planeamiento como aquellos propios de los diversos organismos con competencias sectoriales.

5. Para todo lo anterior se hace uso de los principios de sencillez y proporcionalidad que proclama el artículo 57.2 del TRLSA, con la particularidad de que la dispersión de las diversas categorías es una posibilidad, según el artículo 122 del TRLSA, y no una prescripción que deba acompañar a todo Plan.

ARTÍCULO 331. MODALIDAD DERIVADA DE ECOSISTEMAS NATURALES DE ALTA FRAGILIDAD. DEFINICIÓN

1. Se entiende que concurre esta categoría, la de máxima protección en el ámbito de la ordenación, en los ecosistemas más valiosos y frágiles del concejo, encinares, carbayedas oligótrofes y eútrofas, madroñales y alisedas, así como las formaciones arbustivas y matorrales limitrofes con estos bosques, necesarias para garantizar la conservación y recuperación mediante recolonización natural o inducida.

2. Todos ellos figuran en el PORN a modo de ecosistemas amenazados en la región. Las alisedas y carbayedas aparecen además en el Anexo 1 de la Directiva Comunitaria 92/43/CEE-HABITATS clasificadas como zonas de especial conservación, es decir, ecosistemas cuyos mejores ejemplos deberán pasar a formar parte de la red NATURA 2000.

3. Asimismo, concurre tal circunstancia en las áreas críticas para la supervivencia del oso pardo cantábrico. En estas áreas, y con el objeto de mantener la naturalidad y tranquilidad necesarias para garantizar la supervivencia de dicha especie, se deben regular todas aquellas actividades que pudieran alterar las condiciones ambientales actuales. Con ello, se persigue la compatibilidad de esta Normativa con la legislación autonómica en materia ambiental, y aquella relacionada con la conservación del oso pardo. El concejo de Proaza está enteramente incluido en el área donde esta normativa tiene previstas medidas de actuación.

ARTÍCULO 332. USOS PERMITIDOS

En esta modalidad se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal como se describen en el Cap. II de este Título:

Actividades agropecuarias

1. Las actividades de agricultura extensiva en todas sus categorías cuando mantengan sus actuales superficies e intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
2. Los cultivos para consumo familiar y pequeña venta.
3. Las actividades de ganadería extensiva en todas sus categorías cuando mantengan sus actuales intensidades evitando el deterioro de las condiciones ecológicas.
4. Las actividades de ganadería para consumo familiar y pequeña venta.
5. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas y auxiliares cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el Capítulo III de este Título.
6. Las actividades relacionadas con la regeneración, conservación y mejora de ecosistemas forestales naturales: plantación de especies autóctonas, labores de poda y selección de brote, labores de limpieza, etc., siempre y cuando no impliquen la realización de labores mecanizadas. Las plantaciones deberán realizarse mediante ahoyado manual y desbroce parcial selectivo.
7. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados en montones de menos de 1 m de altura, cuando se realicen a más de 50 m de edificaciones, a más de 150 m de masas arboladas o de matorrales densos, en días sin viento, con índice de riesgo de incendio inferior a 5 y previa autorización del organismo correspondiente de la Consejería competente por razones de la materia.
8. Los aprovechamientos de leñas muertas cuando no sea necesaria tala. No se considerarán leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados.
9. La tala mediante entresaca, entendida tal y como se define en el articulado de esta Normativa. La tala por este sistema no podrá suponer aprovechamientos superiores a 20 m³ / Ha de superficie de la parcela o parcelas catastrales en explotación, estableciéndose un máximo de 100 m³ y debiendo permanecer, uniformemente repartidos, al menos 100 pies / Ha de árboles bien formados. En ningún caso se permitirá la apertura de vías de saca, debiendo utilizarse técnicas de extracción mediante cable aéreo.

Infraestructuras

10. Las reparaciones de caminos y pistas forestales cuando se realicen sin modificación del trazado, realización de nuevos desmontes ni ampliación de los radios de las curvas.

Vivienda familiar

11. La reforma o rehabilitación de vivienda agraria en los términos del art. 138 TRLSA, cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación, se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el Cap. III de este Título.

Otros usos

12. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.
13. Los usos pesqueros y cinegéticos cuando se realicen sin batida.

ARTÍCULO 333. USOS AUTORIZABLES

Se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal como se describen en el Cap. II del Título III de esta Normativa:

Actividades agropecuarias

1. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas auxiliares, de superficie inferior a 50 m² y de ganadería extensiva tradicional y de consumo familiar o pequeña venta, situadas en la misma parcela que las viviendas, u otras edificaciones existentes de actividad agropecuaria, y la ampliación en las mismas condiciones.

Otros usos

2. Los usos relacionados con actividades de educación ambiental e investigación.

ARTÍCULO 334. USOS INCOMPATIBLES

Se consideran usos incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal como se describen en el Cap. II del Título III de esta Normativa:

Infraestructuras

1. La construcción de nuevas vías públicas, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
2. La construcción de nuevos tendidos por cable, siempre y cuando sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
3. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.

ARTÍCULO 335. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos todos los demás, y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II del Título III de esta Normativa:

Actividades agropecuarias

1. Las actividades de agricultura intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal como se describen en los artículos 234 y 235 de esta Normativa.

NORMATIVA

2. Las actividades de ganadería intensiva y el resto de usos vinculados a esta actividad tal como se describen en los artículos 239 y 241 de esta Normativa.
3. Las actividades piscícolas, tal y como se definen en los artículos de esta normativa.
4. La reforma de edificaciones agrícolas o ganaderas auxiliares e instalaciones de estabulación cuando suponga la modificación de la tipología constructiva, no adaptándose la nueva a lo especificado en el Capítulo III de este Título.
5. La construcción de nueva planta de edificaciones agrícolas o ganaderas y la ampliación de las preexistentes.
6. La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de superficie superior a los 50 m² o que no se sitúen en la misma parcela que edificaciones principales preexistentes y la ampliación en las mismas condiciones.
7. Las limpiezas de matorral mediante quema en pie.
8. Las actividades forestales que no vayan encaminadas al mantenimiento de los valores naturales que han propiciado la declaración de este suelo como de Especial Protección.
9. La plantación de especies alóctonas.
10. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación incompatibles con el mantenimiento del valor ecológico que ha propiciado la declaración de este suelo como de Especial Protección. En particular las prohibidas con carácter genérico en el artículo 248 de esta Normativa, así como los desbroces totales y no selectivos, el subsolado y cualquier otro tipo de labor mecanizada.
11. Cualquier tipo de aprovechamiento maderero que no se ajuste a lo especificado en los puntos 8 y 9 del artículo 332 de esta Normativa.

Actividades industriales

12. Cualquier actividad industrial propiamente dicha: industrias extractivas, industrias vinculadas al medio rural, otras industrias transformadoras, depósitos al aire libre o gran industria.

Equipamientos y servicios

13. Todas las actividades clasificadas como equipamientos y servicios: dotaciones, equipamientos especiales, servicios comerciales, servicios de relación, servicios hoteleros y campamentos de turismo.

Infraestructuras

14. Vertederos.
15. La reparación de caminos carreteros y pistas forestales cuando suponga creación de nuevos desmontes, ampliación de los radios de las curvas o modificaciones del trazado.
16. La construcción de nuevos caminos o pistas forestales, salvo aquellos que la Administración decida realizar por entenderlos imprescindible para la conservación o seguridad de las masas forestales.
17. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.

Vivienda familiar

18. La reforma de vivienda cuando suponga modificación de la tipología constructiva y ésta última no se adapte a lo especificado en el Cap. III de este Título, o en el artículo 138.4 del TRLSA en cuanto a respeto o recuperación de la tipología tradicional.
19. La ampliación y construcción de nueva planta de viviendas familiares, salvo que no tratándose de viviendas surgidas de una infracción urbanística, pretendan alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad.

Otros usos

20. Los usos de recreo, en cualquiera de sus modalidades, en particular cuando impliquen utilización de vehículos de motor o requieran de instalaciones o infraestructuras adicionales.
21. La actividad cinegética cuando se realice mediante batida.

Cambios de uso

22. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las clasificadas en este artículo como prohibidas.

ARTÍCULO 336. MODALIDAD DERIVADA DE MASAS FORESTALES. DEFINICIÓN

1. Se entiende que concurre esta categoría del suelo no urbanizable de Especial Protección de Masas Forestales en los bosques autóctonos que no han sido incluidos en la categoría precedente, y en las áreas denominadas de recuperación forestal, formaciones arbustivas, matorrales y herbáceas limitrofes, cuya potencialidad y uso óptimo sea claramente de conservación de las masas forestales autóctonas.
2. En general, se aplicará a los robledales albares, rebollares y hayedos.
3. Asimismo, concurren las circunstancias definidoras de áreas de recuperación forestal: comunidades arbustivas y matorrales -avellanadas, aceberas, formaciones arbustivas de abedul, rebollares, madroñales, distintos tipos de brezales, escobonales, aulagares y lastonares-.

ARTÍCULO 337. USOS PERMITIDOS EN LA MODALIDAD DE MASAS FORESTALES

En esta modalidad se considerarán usos permitidos, además de los que se posibilitan en la modalidad de Ecosistemas Naturales de Alta Fragilidad, los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II del Título III de esta Normativa:

Actividades agropecuarias

Se incluyen todas las actividades señaladas para la modalidad derivada de Ecosistemas Naturales de Alta Fragilidad con las siguientes variaciones:

1. Las actividades forestales se amplían también a las actividades que no incluyen técnicas prohibidas, en virtud del artículo 250 de esta Normativa. En el hayedo se admite el desbroce total mecanizado en el caso de especies de alta combustibilidad, tojo, helecho, etc.
2. La tala mediante entresaca no podrá suponer aprovechamientos superiores a 30 m³ / Ha, con un máximo de 300 m³, debiendo permanecer uniformemente poblados, al menos, 150.

Actividades industriales

3. Las industrias extractivas catalogadas como actividades mineras sin clasificar, entendidas como aquéllas que no requieren uso de explosivos, labores subterráneas o formación de barreras de más de 3 m de altura, cuando el destino de los productos de la explotación sea la reparación de caminos de uso agrario.

Infraestructuras

4. Las reparaciones de caminos y pistas forestales.
5. La nueva construcción de caminos carreteros y pistas forestales.

Vivienda familiar

6. La reforma o rehabilitación de viviendas; se extiende igualmente a las viviendas no agrarias.

Otros usos

7. Los usos relacionados con actividades de educación ambiental e investigación.

ARTÍCULO 338. USOS AUTORIZABLES

En esta modalidad se considerarían usos autorizables los que se enumeran a continuación, y además de los que se posibilitan en la modalidad de Ecosistemas Naturales de alta Fragilidad, entendidos tal como se describen en el Capítulo II del Título III de esta Normativa:

Actividades industriales

1. Las actividades extractivas de la Sección B cuando se trate de aprovechamientos de manantiales o aguas termales.

Infraestructuras

2. La construcción de nuevas vías públicas, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
3. La construcción de nuevos tendidos por cable, siempre y cuando sean declarados de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.
4. La construcción de nuevas infraestructuras de agua y saneamiento, siempre y cuando sean declaradas de utilidad pública y no sea posible la realización de un trazado alternativo en categorías de suelo de menor protección.

ARTÍCULO 339. USOS PROHIBIDOS

En esta modalidad se consideran usos prohibidos los mismos que en la categoría anterior, excepción hecha de los siguientes que serán autorizables:

Actividades agropecuarias

1. Las prácticas silvícolas y técnicas de repoblación que se adecúen al Método Navarro.

Actividades industriales

2. Actividades mineras sin clasificar de aprovechamiento de manantiales o aguas termales.

Infraestructuras

3. La reparación de caminos, carreteras y pistas forestales, incluso cuando supongan creación de nuevas, ampliación de las redes de los caminos o modificaciones de trazado.

Otros usos

4. Las actividades cinegéticas, incluso cuando se realizan mediante batidas.

ARTÍCULO 340. MODALIDAD DE SINGULARIDAD PAISAJÍSTICA. DEFINICIÓN

Se entiende que concurre esta categoría en aquellos suelos que por su situación, vistas panorámicas, valores paisajísticos, formas hidrológicas, científicas o ambientales merecen ser objeto, igualmente, de igual protección en los términos del artículo 115.1.a) del TRLSA. En general deben impedirse actuaciones que provoquen un impacto visual negativo.

ARTÍCULO 341. USOS PERMITIDOS EN LA MODALIDAD DE SINGULARIDAD PAISAJÍSTICA

En esta modalidad se incluyen como usos permitidos los mismos que se posibilitan respectivamente para cada categoría, en la modalidad de Masas Forestales. Además se entenderían igualmente como usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II del título III de esta Normativa:

Actividades agropecuarias

1. La quema de rastrojos y residuos vegetales cortados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de Junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
2. La tala para uso doméstico, entendida tal y como se define en el articulado de esta Normativa.

Actividades industriales

3. Las industrias extractivas catalogadas en los mismos términos de aquellas áreas cuyo origen se derive de la incidencia de masas forestales, sin que se condicione que el destino de los productos de la explotación sea la reparación de caminos o carreteras de uso agrario.

Infraestructuras

4. Las reparaciones de caminos y pistas forestales cuando se realicen sin modificación del trazado, realización de nuevos desmontes ni ampliación de los radios de las curvas.

Otros usos

5. Los usos cinegéticos y pesqueros.

ARTÍCULO 342. USOS AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN LA MODALIDAD DE SINGULARIDAD PAISAJÍSTICA

Se consideran usos prohibidos los mismos usos que los señalados respecto a la modalidad de Masas Forestales, a excepción de los que se señalan a continuación, que podrán ser autorizables:

Actividades agropecuarias

1. El aprovechamiento maderero derivado de leñas muertas o la tala para uso doméstico tal y como se describe en esta Normativa.

Infraestructuras

2. La reparación de caminos carreteros y pistas forestales, aún cuando suponga creación de nuevos desmontes y/o ampliación de los radios de las curvas o modificaciones del trazado.
3. La construcción de nuevos caminos o pistas forestales, salvo cuando se entienda que signifiquen un impacto incompatible con la circunstancia o situación que conlleva la integración en esta modalidad.

ARTÍCULO 343. SUELO NO URBANIZABLE DE CAUCES PÚBLICOS E HIDROLÓGICOS

Se incluyen en esta categoría todos aquellos suelos integrados en suelo no urbanizable, fuera de los núcleos rurales, en donde concurren las circunstancias de riesgos naturales y de protección del dominio público de la Ley de Aguas y en las de carácter hidrológico. Estas áreas se comportan como un gran receptor de aguas pluviales que son conducidas por los cursos subterráneos a los acuíferos de los que manan multitud de manantiales y fuentes, que en ocasiones abastecen de agua a poblaciones, quintanas y abrevaderos de ganado. En definitiva, se trataría de áreas a que hace referencia el artículo 115.1.a) del TRLSA, y sin menoscabo de otras posibles limitaciones en el uso del suelo.

ARTÍCULO 344. USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN LA MODALIDAD DE CAUCES PÚBLICOS E HIDROLÓGICOS

Serían los mismos que los definidos para la modalidad de Singularidad Paisajística, salvo aquellas variaciones o delimitaciones que surjan de la legislación de aguas, y las actividades principales, que se regirán por sus propias determinaciones.

SECCIÓN 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS (SNU I)

Subsección 2ªa. DEFINICIÓN Y MODALIDADES

ARTÍCULO 345. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS. CONCEPTO Y MODALIDADES

1. De conformidad con lo preceptuado por el artículo 122.1.b) del TRLSA, el suelo de Interés está constituido por aquellos terrenos que, sin estar incluidos en ninguna otra de la categorías del suelo no urbanizable, deben quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección. Todo ello en las modalidades propias de las categorías que incluya en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales acreditados, que no se consideran suficientes para considerarlos suelo de especial protección, por la incidencia o singularidades agrícolas, forestales o ganaderas o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio del concejo como uno de los modelos propios del territorio asturiano de los valles interiores, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Se calificarán también como suelo no urbanizable de Interés los terrenos situados alrededor de los núcleos rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto en la actualidad de un uso agrícola, forestal o ganadero específico y ello sin perjuicio de que todo el suelo de Interés se considere adecuado para tal fin, sin perjudicar la realidad económica y social que ello conlleva.

3. A los efectos de esta Normativa, y en su ámbito de aplicación, se diferencian las siguientes categorías de suelo no urbanizable de Interés:

- INTERÉS DE VEGA (I-b).
- INTERÉS AGRARIO Y/O FORESTAL (I-a).
- INTERÉS DOTACIONAL (I-dt).

4. Los suelos de Interés Dotacional se regirán por lo dispuesto en el artículo 271 y concordantes de esta Normativa, sin perjuicio de que mediante Plan Especial y Estudio de Implantación Territorial puedan realizarse otras modalidades respecto a características edificatorias, superficie e integración territorial, a fin de adecuarlo al espacio específico de ubicación.

Subsección 2ªa.1. Suelo no urbanizable de Interés de vega (SNU I-b)

ARTÍCULO 346. SUELO DE INTERÉS DE VEGA (I-b). DEFINICIÓN

1. Se incluyen en esta categoría las vegas de los ríos, es decir aquellas tierras llanas, bajas y fértiles situadas a ambas márgenes de los ríos -vegas de Proaza, Caranga de Abajo y Las Ventas- generalmente prados de siega, cultivos y con una incipiente utilización ganadera.

2. Estas áreas de alta rentabilidad agrícola, y cierta utilización ganadera en la actualidad, son espacios escasos, en un territorio muy accidentado, y se distinguen igualmente por su valor paisajístico. Además, cuando se trata de áreas inundables, deben verse libres de edificación, e integrarse, de hecho, en la modalidad de suelo no urbanizable de Especial Protección, derivada de la legislación de aguas. Las variedades edificatorias están exclusivamente limitadas a la actividad agrícola ganadera, que debe ser contemplada de un modo restrictivo.

ARTÍCULO 347. USOS PERMITIDOS

Se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II de este Título:

Actividades agropecuarias

1. Los agrícolas extensivos y para consumo familiar, siempre y cuando no impliquen la construcción de edificación alguna.
2. Los agrícolas intensivos, siempre y cuando no impliquen la construcción de edificación alguna salvo invernaderos y similares.
3. Los ganaderos extensivos y para consumo familiar, siempre y cuando no impliquen la construcción de edificación alguna.
4. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de Junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
5. La tala para uso doméstico, entendida tal y como se define en el artículo 251 de esta Normativa.

Infraestructuras

6. Las reparaciones de caminos y pistas forestales.

7. La nueva construcción de caminos carreteros y pistas forestales.

Otros usos

8. Las actividades de recreo extensivo y ocio pasivo.

9. Las actividades de investigación y educación ambiental, siempre y cuando no impliquen la construcción de edificación alguna ni movimientos de tierra, en cuyo caso se considerarán usos prohibidos.

10. Los usos cinegéticos.

ARTÍCULO 348. USOS AUTORIZABLES

En el suelo no urbanizable de Interés de vega (I-b) se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II de este Título. En todo caso, y dadas las circunstancias de la variedad edificatoria, la misma solo será posible previa aprobación por la CUOTA, a pesar de que se trate de alguno de los usos a que se refiere el apartado 2 del artículo 131 del TRLSA, y con informe favorable o autorización de la Confederación Hidrográfica, cuando proceda de acuerdo con la Ley de Aguas y no exista peligro constatable de inundación.

Actividades agropecuarias

1. La ganadería extensiva, intensiva y el resto de usos asociados a esta actividad.

2. Los usos piscícolas, para cuya implantación, además de las condiciones establecidas en el artículo 243 de estas Normas, se requerirá la EPIA.

3. Casetas de aperos agrícolas, edificaciones ganaderas y auxiliares de las mismas.

Actividades industriales

4. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios y talleres artesanales, siempre y cuando estén en la misma parcela que la vivienda preexistente del titular de la actividad.

Equipamientos y servicios

5. Los campamentos de turismo

Infraestructuras

6. Las infraestructuras de vías públicas y transporte, tendidos por cable y abastecimiento y saneamiento de aguas.

ARTÍCULO 349. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II de este Título:

Actividades agropecuarias

1. Los aprovechamientos forestales, a excepción de la tala para uso doméstico.

Actividades industriales

2. Las industrias extractivas.

3. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios y talleres artesanales cuando no estén en la misma parcela que la vivienda preexistente del titular de la actividad.

4. Los talleres de automóviles.

5. Las actividades incluidas bajo la denominación de otras industrias transformadoras.

6. Los depósitos al aire libre.

7. La gran industria.

Equipamientos y servicios

8. Los equipamientos y servicios no considerados autorizables en el artículo anterior.

9. Los vertederos.

Actividades al servicio de las obras públicas

10. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.

Vivienda familiar

11. La vivienda familiar de nueva planta, permitiéndose solo la reforma, ampliación o, excepcionalmente, sustitución de la vivienda existente o, con carácter excepcional también, de otras edificaciones, en los términos del artículo 302 de esta Normativa.

Cambios de uso

12. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las clasificadas en este artículo como prohibidas.

Subsección 2ªa.2. Suelo no urbanizable de Interés agrario y/o forestal (SNU I-a)

ARTÍCULO 350. SUELO DE INTERÉS AGRARIO Y/O FORESTAL (I-a). DEFINICIÓN

1. Se incluyen en esta categoría tanto las escasas tierras agrícolas de poca pendiente, no integradas en vega, como suelos desarrollados y potentes con una excelente potencialidad para que en ellas se desarrollen actividades de agricultura y ganadería. Igualmente, las restantes tierras de uso agrícola, o susceptible de serlo, en general, de calidad media o algo más baja, sobre todo praderas de diente y siega, que se sitúan normalmente lejos de los pueblos, en lugares con difícil acceso, con fuertes pendientes, que están teniendo un paulatino abandono con invasión de matorral y las tierras mixtas o claramente forestales, no incluíbles en suelos de especial protección, en la categoría de castañedos, las plantaciones arbóreas con especies exóticas, eucaliptos y pinares, sobre todo, y los terrenos cuyas características indiquen que el uso más racional y rentable de las mismas sea el bosque.

NORMATIVA

2. Las diversas subvariedades que podrían derivarse de la categoría no se distinguen en plano, a fin de evitar una excesiva particularización del suelo no urbanizable. De todos modos, en la calificación de los usos se señalan aquellos que tienen especificación según el origen o circunstancias del terreno, entendidas las circunstancias de cada área, según las características específicas que concurren, y dado que además las diferencias de implantación son muy limitadas y solo adecuadas a las características específicas.

ARTÍCULO 351. USOS PERMITIDOS

Se consideran usos permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II de este Título:

Actividades agropecuarias

1. Las actividades agrícolas en cualquiera de sus modalidades: agricultura extensiva, intensiva y de consumo familiar y pequeña venta y el resto de usos vinculados a estas actividades, incluida la edificación con las condiciones expuestas en la regulación de cada actividad - Capítulo II de este Título-.
2. Las actividades de ganadería en cualquiera de sus modalidades: ganadería extensiva, intensiva y de consumo familiar y pequeña venta y el resto de usos vinculados a estas actividades, incluida la edificación con las condiciones expuestas en la regulación de cada actividad – Capítulo II de este Título-.
3. Las plantaciones forestales con especies autóctonas y alóctonas, siempre y cuando no incluyan técnicas prohibidas en virtud del artículo 250 de esta Normativa, salvo en aquellas áreas donde se trate de tierras de poca pendiente en donde se desarrollen actividades de agricultura y ganadería intensiva o potencialmente utilizable a tales fines, donde será uso prohibido salvo autorización expresa por la Consejería.
4. Las quemas de rastrojos y residuos vegetales cortados y apilados, que deberán realizarse de acuerdo con la Resolución de la Consejería de Medio Rural de 30 de Junio de 1992, o resoluciones posteriores que la sustituyan.
5. En especies autóctonas se permite únicamente la tala mediante entresaca, entendida tal y como se define en esta Normativa, debiendo permanecer en la parcela, y uniformemente repartidos, al menos 150 pies/Ha de árboles bien formados.
6. En especies alóctonas, entendidas tal y como se definen en esta Normativa, y castañedos se permite la tala “a hecho”.

Actividades industriales

7. Las industrias extractivas catalogadas como actividades mineras sin clasificar, entendidas como aquellas que no requieren uso de explosivos, labores subterráneas o formación de bancos de más de 3 m de altura, cuando el destino de los productos de la explotación sea la reparación de caminos carreteros de uso agrario.

Infraestructuras

8. Las reparaciones de caminos y pistas forestales.
9. La nueva construcción de caminos carreteros y pistas forestales.

Vivienda familiar

10. La reforma de vivienda cuando se mantenga la tipología constructiva de la misma o se adapte ésta a las condiciones establecidas en el Capítulo III de este Título, y la vivienda de nueva planta con arreglo a las condiciones expuestas en el artículo 359 de esta Normativa.
11. La ampliación de vivienda familiar con arreglo a las condiciones expuestas en el artículo 302 de esta Normativa.

Otros usos

12. Los usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados.
13. Los usos relacionados con actividades de educación ambiental e investigación.
14. Los usos cinegéticos y pesqueros.

ARTÍCULO 352. USOS AUTORIZABLES

Se consideran usos autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II de este Título:

Actividades agropecuarias

1. Los usos piscícolas, para cuya implantación, además de las condiciones establecidas en el artículo 243 de la presente Normativa, se requerirá tramitación de EPIA.

Actividades industriales

2. Las actividades extractivas clasificadas en las Secciones A) y B) en cualquiera de sus modalidades, salvo en aquellas áreas donde se trate de terrenos de poca pendiente en los que se desarrollen actividades de agricultura y ganadería intensiva o potencialmente utilizables a tal fin, donde será uso prohibido salvo autorización expresa por la Consejería.
3. Las actividades extractivas clasificadas en las Secciones C) y D) cuando se desarrollen mediante labores subterráneas.
4. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios y talleres artesanales, siempre y cuando estén en la misma parcela que la vivienda preexistente del titular de la actividad o en parcela independiente que en alguno de sus puntos diste menos de 500 m del límite del núcleo rural más próximo.
5. Las industrias clasificadas como otras industrias transformadoras, siempre y cuando se sitúen en parcela que en alguno de sus puntos diste menos de 500 m del límite del núcleo rural más próximo, a más de 100 m de la vivienda más próxima incluida la del titular de la actividad y no superen los 250 m². En el caso de que la actividad que se pretenda implantar superase esta superficie, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 259 de esta Normativa.
6. Los depósitos al aire libre.

Equipamientos y servicios

7. Los equipamientos especiales.
8. Los campamentos de turismo.

Infraestructuras

9. Las infraestructuras: de vías públicas y de transporte, tendidos por cable y abastecimiento de aguas y saneamiento.
10. Todas las actividades clasificadas como al servicio de las obras públicas.

ARTÍCULO 353. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos todos los demás, y en particular los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo II de este Título:

Actividades agropecuarias

1. Los aprovechamientos forestales que no se realicen de acuerdo con lo especificado en los párrafos 5 y 6 del art. 351 de esta Normativa.

Actividades industriales

2. Las industrias extractivas incluidas en las Secciones C) y D) cuando se desarrollen mediante labores a cielo abierto.
3. Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios y talleres artesanales y las incluidas bajo la denominación de Otras Industrias Transformadoras, siempre y cuando no cumplan las condiciones especificadas en el artículo anterior.
4. Los talleres de automóviles.
5. La gran industria.

Equipamientos y Servicios

6. Los equipamientos y servicios no citados como usos autorizables.

Infraestructuras

7. Los vertederos.

Vivienda familiar

8. La reforma, ampliación o sustitución de vivienda o, excepcionalmente, de otras edificaciones, cuando no se mantenga la tipología constructiva de la misma o la nueva no se adapte a las condiciones establecidas en el Capítulo III de este Título.
9. La vivienda familiar de nueva planta, excepto en los casos contemplados en el artículo 359 de esta Normativa.

Cambios de uso

10. Los cambios de uso que deriven en una actividad de las clasificadas en este artículo como prohibidas.

SECCIÓN 3ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS (SNU IF)

ARTÍCULO 354. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran dentro de esta categoría todos aquellos terrenos que, aún cuando no se reproducen en plano, y 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, o limitados en sus circunstancias y características.

2. En el ámbito de esta Normativa se diferencian dos situaciones de suelo no urbanizable de Infraestructuras:

- VÍAS DE COMUNICACIÓN.
- TENDIDOS ELÉCTRICOS DE ALTA TENSIÓN.

3. Se ha optado, salvo excepciones, y como criterio municipal, por la modalidad de no delimitar espacialmente las áreas y servidumbres del suelo no urbanizable de Infraestructuras. Todo ello en base a la necesaria sencillez de la determinación zonificatoria que proclama el artículo 57.2 del TRLSA. Dado que, además, el traslado de tal determinación a la escala del planeamiento podría dar lugar a imprecisiones interpretativas, lo que se uniría a las eventuales modificaciones de las normativas sectoriales aplicables y al hecho de que la reducida dinámica edificatoria relativiza la importancia de la distinción. Ello sin perjuicio de que, si por los organismos y concesionarios de las infraestructuras y servicios se aportaran los planos de servidumbres y titularidades específicas de los mismos, se incorporen como documentación complementaria al Plan General.

ARTÍCULO 355. VÍAS DE COMUNICACIÓN. REGULACIÓN DE USOS

1. Todo proyecto de construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras, así como las condiciones de edificabilidad al borde de las mismas, observarán lo dispuesto en la Ley 13/86 del Principado de Asturias, siendo de aplicación complementaria la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras -así como su Reglamento-, en todo lo señalado en aquélla, en especial en lo referente a enlaces y condiciones mínimas de diseño.

2. Todas las obras a ejecutar en la zona de afección del viario, tal como se delimita en el artículo 11 de la Ley 13/86, requerirán autorización de la Consejería competente en materia de obras públicas.

3. El área de influencia de las carreteras viene determinada por las siguientes zonas: ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, ZONA DE SERVIDUMBRE, ZONA DE AFECCIÓN Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN, tal y como se describen en la citada Ley 13/86.

4. En lo que se refiere a la línea de edificación, ésta se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 m en las carreteras regionales, de 10 m en las comarcales y de 8 m en las locales. En todo caso, en el concejo de Proaza solamente incidirían, de las modalidades referenciadas, las carreteras comarcales AS-228 y AS-229, que en el caso de coincidir en núcleos rurales únicamente podría hacerse uso de distancias menores, siguiendo el procedimiento y autorización excepcional del artículo 12.4 de la Ley 13/86.

5. Cuando se trate de carreteras locales de titularidad municipal, y se produzca el supuesto de hecho señalado en el párrafo anterior, es decir incidencia en continuo edificatorio o núcleo rural, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en dicho párrafo y con el informe favorable de la CUOTA, podrá autorizar menores distancias de las señaladas en el párrafo 4 de este artículo. Otros viarios y caminos se regirán por sus propias determinaciones.

6. Los cierres en la zona de dominio público sólo se podrán autorizar en los siguientes supuestos:

- a. Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 m de altura y a partir de su borde exterior.

NORMATIVA

b. No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sobrepase 1 m la arista exterior de la explanación. Excepcionalmente, y siempre que queden garantizadas las exigencias de seguridad y visibilidad, se podrá autorizar en las carreteras locales el cierre en precario a partir de la arista exterior de la explanación.

c. Cuando exista una incomunicación natural del terreno a cerrar en vía pública.

En todo caso deberán cumplirse las exigencias que se recogen en el párrafo siguiente y serán de aplicación sus prohibiciones.

7. Podrán efectuarse en la zona de servidumbre cierres de seto vivo o de fábrica, diáfanos, atendiendo a las exigencias de visibilidad y seguridad que han de quedar siempre garantizadas, a salvo de las limitaciones derivadas de la aplicación de esta Normativa o de cualquier otra regulación sectorial. En ningún caso serán autorizados cierres con alambre de espino, ni la autorización de cierre supondrá la facultad de obstaculizar la entrada ni su posible ocupación a efectos del cumplimiento de las finalidades de servicio a la carretera.

8. En cualquier obra de mantenimiento se exigirá siempre la restauración de los taludes y se reducirán al mínimo los movimientos de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc.

9. En todos los casos, las reparaciones deberán ajustarse, en lo posible, a los trazados o cajas existentes en la actualidad.

ARTÍCULO 356. TENDIDOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA. REGULACIÓN DE USOS

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a lo que estipulen la Ley de 18 de Marzo de 1966 y el Decreto de 20 de Octubre de 1966 y a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas aéreas de alta tensión, de 28 de Noviembre de 1968 y normativa que lo sustituya. En este sentido, sería de especial importancia el Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, y normativa complementaria.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cerrar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes, y siempre que, evidentemente, el planeamiento lo autorice.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas, a las distancias establecidas en el Reglamento, en las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de esta Normativa. Para el cómputo de las distancias, se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate.

4. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en las zonas de protección ambiental.

5. La colocación de postes de soportes de tendidos de cualquier tipo habrá de hacerse fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Podrá autorizarse el emplazamiento dentro de la zona de dominio público de apoyos de redes de baja tensión en zonas rurales susceptibles de utilización compartida con redes de alumbrado público, previa autorización de la Consejería competente en materia de obras públicas, con fijación de las condiciones de seguridad y vialidad. Si se tratase de postes para servicios eléctricos de alta tensión, se situarán como mínimo en la línea de edificación.

6. Tanto los tendidos eléctricos como los telefónicos se instalarán con el mínimo impacto posible sobre el medio natural, prohibiéndose la apertura de viales para su instalación, así como la tala masiva de arbolado.

SECCIÓN 4ª. NUCLEO RURAL (NR)**Subsección 4ªa. CUESTIONES GENERALES****ARTÍCULO 357. DELIMITACIÓN**

1. A los efectos de esta Normativa y como una categoría del suelo no urbanizable objeto de protección por su vinculación al modelo de poblamiento tradicional, se considera núcleo rural a los terrenos que constituyen asentamiento consolidado de población de carácter rural y tradicional, en los términos en que se define en el art. 115 TRLSA, con referencia específica a la catalogación de núcleos rurales de los arts. 40 y 138 TRLSA.

2. Se incluirán en esta categoría los asentamientos que, pese a contar, eventualmente, con servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para cubrir sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no están integrados en una malla urbana, como modelo poblacional diferenciado.

ARTÍCULO 358. CARACTERÍSTICAS

1. El núcleo rural estará constituido por el conjunto de las parcelas edificadas y aquellas otras que, sin estarlo, formen parte del concentrado poblacional característico.

2. Los núcleos rurales aparecen delimitados, además de en la serie general de planos correspondiente a la totalidad del suelo no urbanizable (a escala 1:10.000), en planos específicos sobre base catastral, a escala 1:2.000, o la concreta del plano y resto de series del PGO.

ARTÍCULO 359. OTRAS ENTIDADES DE POBLACIÓN

1. Existen en el concejo algunas áreas, además de las quintanas, donde se puede apreciar un cierto nivel de edificación, el cual, no obstante, por escaso o excesivamente limitado en cuanto a número de viviendas, en ningún caso permite configurarlas como núcleos rurales a los efectos del artículo 357 de esta Normativa, pero sin perjuicio, según la evolución poblacional del concejo, de que pudieran en su momento ser objeto de delimitación como núcleo rural mediante el procedimiento propio de las normas complementarias.

2. No obstante, siempre que cualquiera de estas áreas no esté situada en un ámbito calificado como suelo de Especial Protección, que en ellas no existan servidumbres que impidan la edificación, y que se dé la presencia en el área de, al menos, cuatro viviendas, a una distancia promedio no mayor entre sí, y con carácter predominante, de 30 m, se permitirá en las parcelas de, al menos, 800 m² la construcción de una nueva vivienda, siempre que se efectúe a una distancia no superior a 50 m de cualquiera de las existentes. La edificación deberá adaptarse a la tipología tradicional en los términos definidos respecto a los suelos rurales por esta Normativa y el TRLSA.

ARTÍCULO 360. NUCLEOS ESPECIALES PROTEGIDOS

1. No se configuran específicamente en este Plan núcleos especiales protegidos, a salvo aquellas circunstancias que se deriven de la incidencia de edificaciones protegidas incluidas en el Catálogo y su ámbito de influencia cuando así se establezca, o de las servidumbres de dominio público.

2. En todo caso, aquellos núcleos rurales que, en desarrollo del artículo 40 del TRLSA, sean incluidos por el Principado de Asturias en el Catálogo de Núcleos Rurales por ofrecer en su conjunto un interés significativo, habrán de tener en cuenta las determinaciones vinculantes derivadas de tal

circunstancia. La autorización de las edificaciones necesitaría un análisis específico en la solicitud de vivienda de la adaptación al entorno y cumplimiento de los requisitos de tipología que se establezcan, no pudiendo alterar la silueta edificatoria y paisajística.

Subsección 4ªb. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 361. PARCELACIÓN

1. La parcelación urbanística en el suelo rural o no urbanizable con fines edificatorios, que posibilita el presente planeamiento al amparo de lo dispuesto en el artículo 125 del TRLSA, solamente será autorizable en los núcleos rurales propiamente dichos y gráficamente delimitados, sin que en ningún caso se pueda utilizar tal figura urbanística en otras entidades de población y quintanas, ni en el resto del suelo no urbanizable.

2. La parcela mínima derivada de parcelación será de 400 m² siempre que la parcela originaria limite por cualquiera de sus vientos, incluidos los frentes a caminos, con parcela edificada, y de 600 m² cuando no se cumpla tal condición.

3. El número máximo de parcelas resultantes de la misma será de tres, en terrenos de superficie inferior o igual a 2.700 m², y de cuatro en las de superficie superior, debiendo cumplirse además, en ambos casos, la superficie mínima de cada parcela exigida en el apartado anterior.

4. Dado el carácter y forma de ocupación tradicional, el modelo de parcela mínima establecido en esta Normativa se adecuará a lo preceptuado por el artículo 138 del TRLSA, respecto a las determinaciones al efecto del Catálogo de Núcleos Rurales de los artículos 40 y 138 del TRLSA.

ARTÍCULO 362. AGRUPACIONES

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie mínima para su posible edificación en los núcleos rurales.

ARTÍCULO 363. ORDENACIÓN DE CONJUNTO. REGULACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES

1. Siguiendo los criterios expresados en el artículo 138, apartado 6 y siguientes, del TRLSA, y al objeto de favorecer la concentración de la edificación en los núcleos rurales propiamente dichos, obtener la cesión de forma gratuita de los terrenos necesarios para la configuración de espacios libres públicos o dotaciones de carácter local, se autoriza la ordenación conjunta de varias parcelas, o de una sola de gran superficie, cuando en ambos supuestos se sume una extensión mínima de 3.000 m².

2. Para ello será necesaria la redacción y aprobación previa a la edificación de un Estudio de Ordenación General de Conjunto, cuya tramitación será equivalente a la propia de un Estudio de Detalle, con aprobación definitiva por el propio Ayuntamiento, previo informe vinculante de la CUOTA.

3. No se establecen ni ámbitos ni una ordenación de carácter orientativo para el establecimiento de esta modalidad de implantación territorial. De todos modos, cuando se pretenda acogerse a la misma, y con carácter previo a su tramitación, deberá presentarse ante el Ayuntamiento un esquema de la propuesta donde queden reflejadas las características de las parcelas y la ubicación de los edificios, accesos y dotaciones o espacios libres, que en ningún caso podrían ser las infraestructuras y espacios dotacionales inferiores al 15% de la superficie, salvo que se trate de la cesión de un edificio de posible uso dotacional, señalando su ubicación y condiciones de cesión y mantenimiento. Todas estas determinaciones deberán ser concordadas, vía convenio, con anterioridad a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación General de Conjunto.

4. Los Estudios de Ordenación General de Conjunto deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Un número máximo de viviendas de 1 vivienda / 600 m² sobre la superficie bruta del ámbito, con un máximo de 7, y siempre que no suponga un aumento del aprovechamiento superior al autorizado por el artículo 138.1 del TRLSA.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento, sin perjuicio de las condiciones que se determinen respecto a su mantenimiento, de los terrenos destinados a la creación o ampliación de viales.
- Cesión, igualmente al Ayuntamiento, de los suelos o en su caso edificaciones ya existentes que se destinen a espacios libres o a dotaciones. El alcance de las citadas cesiones y su eventual mantenimiento sería fijado vía convenio, en proporciones equivalentes a las dotaciones propias del planeamiento de ejecución, sin perjuicio de que pudiera ser sustituido por la rehabilitación total o parcial de edificios existentes para dotaciones municipales o contribuir a los servicios del núcleo, siempre, claro está, proporcionado a las características de la actuación y el criterio de asimilación antes expresado.
- Urbanización. Cumplimiento de las condiciones dentro de las circunstancias señaladas en los artículos 115.2 y 126 del TRLSA. La parcela vinculada a cada vivienda adquiriría la condición de indivisible a efectos urbanísticos, que en tal sentido debería hacerse constar en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138.7 del TRLSA.

ARTÍCULO 364. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general, toda vivienda deberá cumplir las condiciones de habitabilidad, de disposición de locales, aislamientos e higiénico-sanitarias que, como mínimo, se fijen para las viviendas de protección, así como las condiciones generales de edificación complementarias de carácter regional.

ARTÍCULO 365. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

1. En el ámbito del núcleo rural, y al amparo de lo preceptuado en el artículo 138.4 del TRLSA, se autoriza la construcción sobre cualquier finca existente, que no sea resultado de parcelación efectuada desde la entrada en vigor del presente planeamiento (que se adaptará a sus propias determinaciones). Todo ello, siempre que, por sus dimensiones y circunstancias superficiales, permita que la edificación respete las condiciones generales y particulares de la edificación, incluidos los retiros a linderos y a viales. Se exceptúan aquellas parcelas que no lindan por ninguno de sus vientos, incluidos los separados por frente a camino, con una parcela edificada, en cuyo caso debería disponerse de una parcela mínima, originaria o por agregación, de 400 m² de superficie.

2. En cada parcela se podrá construir una sola vivienda.

ARTÍCULO 366. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

1. En el núcleo rural podrá edificarse con las siguientes tipologías, de acuerdo con los modelos tradicionales en si mismo considerados y 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.

NORMATIVA

- Exenta, con consideración de adosada. En núcleos con características de asentamiento rural especial se permitirá, excepcionalmente, 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; su única condición es de no separarse más de 0,50 m 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 las parcelas originarias de los núcleos rurales que limiten, en las condiciones señaladas por los artículos anteriores, con parcela edificada, podrán utilizarse cualquiera de las variedades, siempre que se cumplan las condiciones específicas del apartado anterior y se adecúen a las características de la parcela y del entorno, mientras que en aquéllas que no cumplan tal condición solamente será posible la tipología de exenta y, de forma excepcional, la tipología de exenta con consideración de adosada. Fuera de los núcleos rurales solo sería posible la modalidad de exenta.

3. En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías vistas, salvo pacto de adosamiento de ejecución inmediata o sucesiva.

4. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición que corresponde a esta categoría de suelo no urbanizable como asentamiento tradicional protegido, se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque. Sólo excepcionalmente se permitiría un máximo de dos viviendas por edificio, siempre que no se rompa la adecuación al modelo edificatorio que prescribe esta Normativa, en desarrollo de lo preceptuado en el Artículo 138 del TRLSA y, además, se cumpla el requisito de la parcela mínima correspondiente, en cada caso, a las dos viviendas.

5. La superficie máxima edificable que se permite será de 250 m², si bien podrán autorizarse superficies algo mayores siempre que se justifique la adecuación al modelo edificatorio característico y proporcionado de la vivienda unifamiliar.

ARTÍCULO 367. ALTURAS DE EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de las edificaciones no sobrepasará las dos plantas ni 7 m de altura.

2. Se podrá llegar a 3 plantas solo si esta altura se da de un modo estimable en los edificios tradicionales del núcleo rural en el que se pretenda edificar, pero en ningún caso se podrán superar las dos viviendas por edificio, en los supuestos excepcionales en que se autoricen, ni se permitirá en este caso el uso habitable del bajocubierta, y la altura máxima de la construcción será la característica de las edificaciones tradicionales de 3 plantas.

3. En edificación entre medianerías, además de las limitaciones de los puntos anteriores, en las zonas en 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 edificaciones de un máximo de 2 plantas, se admite la construcción de bajocubierta, con las siguientes condiciones:

- a. La pendiente de la cubierta estará comprendida entre 17° y 30°. En cualquier caso, la línea de cumbrera no sobrepasará los 4,50 m 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 m, con separación mínima entre cada dos cuerpos salientes de 2,50 m. Se recomienda que el número de casetones sea impar y coincidiendo sus ejes con los de los huecos de fachada.
- d. La superficie máxima edificada en planta bajocubierta no superará el 60% de la planta inferior.

5. Será admisible cualquier otra alternativa formal en la que se demuestre, por medio de la documentación gráfica correspondiente, que responde a un modelo tradicional en el núcleo respectivo.

ARTÍCULO 368. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. En los núcleos rurales las viviendas extremarán la adecuación estética al entorno constituido exclusivamente, a tales efectos, por los edificios tradicionales a que hace referencia el articulado, descartándose el uso de materiales y formas características del medio urbano, cualquiera que sea la edificación mayoritaria del núcleo respectivo. Todo ello en desarrollo de lo preceptuado en el artículo 138 del TRLSA. En este sentido:

- a. La composición de las fachadas será libre, prohibiéndose, no obstante, el uso del bloque de hormigón visto, el ladrillo visto, la plaqueta y el revestimiento de materiales tipo gresite. Además, los edificios mantendrán la forma de composición y distribución de huecos y materiales, textura, color y composición análogas a las dominantes de los edificios tradicionales que configuren el núcleo. Las medianeras o paredes ciegas que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán con material que armonice con las fachadas.
- b. Las cubiertas de las edificaciones no especiales mantendrán los ritmos de composición de la edificación tradicional respecto a pendientes, continuidad de faldones y demás circunstancias análogas. Serán de color rojo, dominante en la zona.

2. En desarrollo de lo preceptuado en el artículo 138.3 del TRLSA, el derribo de construcciones ya existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se haya aprobado ningún régimen especial de protección de las mismas en el núcleo correspondiente, y a no ser que se trate de edificaciones recientes, o en las que se haya perdido la tipología tradicional, o de edificación sin ningún valor constructivo en sí mismo o en cuanto muestra de la edificación rural tradicional o compatible con la misma y la rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.

ARTÍCULO 369. RETRANQUEOS A VÍAS PÚBLICAS

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 (actualmente solo existen carreteras comarcales), de 8 m a la arista exterior de la calzada en las carreteras locales, y a las vecinales la mayor de las distancias siguientes: 4 m al eje o 1 m al borde, en las carreteras de titularidad municipal, vecinales y caminos.

2. No obstante, cuando se trate de carreteras comarcales o locales de primer orden y siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras, podrá solicitarse autorización del Principado para reducir la distancia antes determinada siempre que exista un continuo edificatorio, en los términos de la legislación de carreteras.

3. En carreteras locales de titularidad municipal, vecinales o caminos, la determinación del continuo edificatorio a efectos de poder reducir la distancia edificatoria corresponderá al Ayuntamiento, pero deberá tener una justificación basada en el planeamiento, y será aplicable, exclusivamente, a modalidades preexistentes de viviendas entre medianerías, adosadas o exentas con condición de adosadas.

ARTÍCULO 370. CERRAMIENTO DE FINCAS

1. Salvo los casos de edificios a borde de carretera o situaciones equivalentes que recoge el artículo anterior, los cierres de fincas, cuando vayan a ser edificadas, deberán retranquearse, en su caso, una distancia de 8 m del eje de carreteras comarcales, o 4,50 m del eje de las carreteras locales. Dentro de la zona de dominio público deberá tenerse en cuenta lo preceptuado por el artículo 13 de la Ley 13/1986.

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.

ARTÍCULO 371. ACCESOS A LAS VÍAS

1. Las fincas incluidas en un núcleo rural que lindan con parcela edificada podrán tener acceso de vehículos a las vías de carácter comarcal o local, en los términos derivados de la autorización específica, con la obligación de retranqueo del cerramiento recogida en el artículo anterior.

2. Las fincas en que no se cumpla la condición anterior respecto a la colindancia con fincas edificadas mantendrán, igualmente, las condiciones de accesos establecidas con carácter general, si bien los accesos de vehículos habrán de obtenerse preferentemente, y siempre que ello fuera posible, a través de otras vías o caminos, y no directamente de la carretera local.

ARTÍCULO 372. FRENTES E INFRAESTRUCTURAS

1. En los núcleos rurales las parcelas edificables habrán de disponer de:

- Frente a viario o camino público vecinal que, a efectos de acceso y posibilidad edificatoria en su interior, deberá tener -el camino- un ancho mínimo de 3,50 m, que posibilite el acceso rodado.
- Frente mínimo, a efectos edificatorios, de 7 m, si bien cuando proceda de parcelación habrá de ser superior a 10 m, salvo que se justifique otra solución, que en ningún caso pasará por la introducción de modalidades de adosamiento de tipo múltiple o equivalente.
- Abastecimiento de agua.
- Evacuación de residuales, que en caso de inexistencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa la depuración correspondiente por medio de fosas sépticas. El número máximo de edificios que usen una fosa séptica en común será de 5, salvo proyecto técnico y garantías de mantenimiento igualmente justificados.
- Suministro de energía eléctrica.

2. De conformidad con el artículo 126 del TRLSA, cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario previo, según el ancho fijado por el Plan, pues sin ese ancho no se puede edificar, y ejecutar a su costa la conexión con los servicios existentes en el núcleo, pudiendo el Ayuntamiento determinar que el mantenimiento de los viales de nueva apertura corresponda a los solicitantes o titulares de la parcela afectada, cuando básicamente sirvan a las edificaciones específicas.

ARTÍCULO 373. CONDICIONES PARTICULARES DE USOS

1. De conformidad con el artículo 131 del TRLSA, todos los usos permitidos en núcleo rural no necesitarán una autorización previa específica por parte de la CUOTA.

2. Se consideran usos permitidos en el núcleo rural:

- El uso de vivienda de carácter familiar que cumpla las condiciones señaladas en el presente capítulo y en el artículo 138 del TRLSA, y las edificaciones auxiliares de las mismas.
- Actividades agrarias y ganaderas de consumo familiar y pequeña venta, y el resto de usos vinculados a la misma que sean totalmente compatibles con el uso residencial y no necesiten la tramitación de expediente de actividad clasificada.
- Actividades al servicio de las obras públicas en sus diversas modalidades.
- Industria: Las vinculadas al medio rural, pequeños talleres o almacenes, actividades artesanales.
- Equipamientos y servicios: Dotaciones, equipamientos, servicios, comercio y relación, incluidos usos hoteleros y hosteleros de nivel local o aquellos otros de carácter supralocal o específicos que se adecúen a las características edificatorias y de relación del núcleo.
- Excepcionalmente, en aquellos núcleos en los que, por su topografía o insuficiencia de vías aptas para el acceso rodado a las edificaciones existentes, resulte difícil la construcción independiente de garajes, se autorizará la construcción de edificios exclusivos destinados a garaje-aparcamiento, con capacidad máxima para 6 vehículos y una superficie construida máxima de 120 m².

3. Todas las actividades anteriormente señaladas deben adecuarse y ser compatibles con las condiciones básicamente residenciales de los núcleos rurales, pero sin que ello impida las circunstancias de relación o actividad que tal hecho residencial comporte o tolere, sin que en ningún caso sea posible incluir actividades cuyas modalidades concretas no correspondan a las propias y características de un área de cierta concentración de población de tipología tradicional como un elemento protegido del modelo de poblamiento característico en el medio rural asturiano.

4. Las demoliciones de edificios existentes se adecuarán a lo preceptuado en esta Normativa, en desarrollo del artículo 138 del TRLSA.

5. Usos prohibidos en el núcleo rural:

- Todos los demás, salvo aquéllos que puedan asimilarse sin una especial dificultad con los usos antes indicados y las dotaciones que, no prevista específicamente su ubicación en núcleo rural, se justifiquen mediante el correspondiente Estudio de Implantación Territorial o la modalidad alternativa que figura en el presente planeamiento.
- Se prohíbe igualmente el trazado de líneas de alta tensión y la instalación de antenas de telefonía.

SECCIÓN 5ª. AREAS INDUSTRIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 374. AREAS INDUSTRIALES

1. Se determina la posibilidad de desarrollar, con las condiciones que se señalan a continuación, áreas de actividades económicas industriales destinadas a la implantación de industrias vinculadas al medio rural, o que, al menos, por sus características, finalidad del proceso productivo y tratamiento espacial, sean compatibles con el medio donde se implanten, siempre que respondan a criterios de sostenibilidad económica y medioambiental.

2. La localización del área o áreas, a realizar por el Ayuntamiento, con el asesoramiento del Principado de Asturias y de aquellos organismos, entidades, sociedades o propuestas que se entiendan oportunas, solamente podría realizarse en aquellos suelos de menor nivel de protección en la Normativa del presente Plan General. Si bien, evidentemente por las características topográficas del concejo y necesitase un suelo básicamente llano, con toda probabilidad correspondería a terrenos de fondo de valle. Todo ello, siempre que tengan previstos los accesos al sistema viario y la disponibilidad de los servicios, o que tales circunstancias puedan ser afrontadas de un modo ponderado y viable desde el punto de vista económico y medioambiental.

3. Su impulso y localización se llevará a cabo mediante un Estudio de Implantación, de conformidad con las determinaciones, circunstancias y procedimiento que figuran en los artículos 71 y 84 del TRLSA, adaptándolo en cuanto a sus determinaciones a las características de la actuación.

NORMATIVA

4. El desarrollo concreto y específico, a través del correspondiente Plan Especial, tal como posibilita el artículo 71 del TRLSA, deberá adecuarse a las determinaciones que figuran a continuación. Todo ello, sin perjuicio de que mediante la correspondiente justificación, que debería incluirse igualmente en el documento del Estudio de Implantación, ya se esbozarían tales procesos de detalle, aunque estaría centrado básicamente en el análisis de las características concretas del territorio y el modelo de implantación previsto propios de su contenido.

5. Las características del planeamiento se adecuarán a las siguientes circunstancias.

- a) Superficie máxima del área: 10.000 m², si bien serían admisibles ligeras variantes al alza a justificar en el documento específico.
- b) Número máximo de parcelas: 8. No obstante, se podría llegar a 12, siempre que la totalidad o una gran mayoría de las parcelas no ocupen una superficie mayor de 600 m². En todo caso, y en cualquiera de las modalidades anteriores, el límite máximo de la extensión de la superficie destinada a uso industrial será del 80%, y el resto deberá serlo a viario con la posibilidad de servicios comunes como modalidad equivalente al centro de servicios a que hace referencia el artículo 99 del TRLSA. En ningún caso, dadas las características de la ordenación, será necesaria la implantación de espacios libres o zonas verdes, salvo aquellos que se deriven de la separación a la red viaria o planteamientos técnicos de separación, pero no integrables en las modalidades de tramitación del artículo 101.3 del TRLSA.
- c) Superficie máxima de parcela: 1.000 m²
- d) Ocupación máxima de cada parcela: 70%, si bien se admiten soluciones específicas cuando se opte por modelos de adosamientos, que en ningún caso podrían dar lugar a criterios edificatorios impropios del medio rural.
- e) Tipología de la industria: Vinculada o compatible con el medio rural, incluida la protección medioambiental general y el desarrollo sostenible. Integraría, por tanto, el almacenamiento y/o transformación de productos agrarios, y talleres artesanales. Igualmente, se admiten actividades no vinculadas propiamente o que no presten servicio a dicho suelo, pero compatibles con el medio, que, además, no exijan una implantación aislada, como tampoco, obviamente, serían admisibles aquellas incompatibles en el área por circunstancias derivadas del RAMINP. Se incluirían, con las condiciones de compatibilidad antes señaladas, entre las actividades admisibles: los talleres, almacenes y procesos de producción, asimilables, industria agroalimentaria y equipamientos industriales.
- f) Siguiendo los criterios y determinaciones del Estudio de Implantación, el plan deberá contar con un análisis justificativo y un mayor nivel de precisión que posibilite su desarrollo, de las soluciones relativas al acceso rodado, viario interior, suficiente y adecuado, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como la recogida, tratamiento, eliminación y dispersión de toda clase de residuos.
- g) La iniciativa de este planeamiento de ejecución, y a diferencia de los Estudios de Implantación, siempre públicos, podría ser tanto de carácter público como privado. Ello sin perjuicio de que su localización corresponderá al Ayuntamiento en los términos del apartado 2 de este artículo. En todo caso, el coste de la ejecución y mantenimiento del desarrollo del área deberá ser asumido como coste propio de las industrias o actividades instaladas, fijándose así en la promoción municipal, o, en su caso, trasladado, igualmente con la repercusión de costes del promotor a los adquirentes, con especial referencia al mantenimiento, teniendo en cuenta los criterios generales o analógicos señalados en los artículos 195 y 196 del TRLSA, y sin perjuicio de las subvenciones que pudieran acompañar a tales actuaciones de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
Se formulará al efecto el correspondiente compromiso formal a través de convenio en los términos de los artículos 210 y siguientes del TRLSA, suscrito por el Ayuntamiento y todos los titulares de parcelas con las variantes antes señaladas, debiendo adherirse todos aquellos que las adquieran con posterioridad y deberá figurar así en las escrituras de adquisición siempre que se justifiquen los gastos económicos efectuados por el Ayuntamiento o los promotores de la actuación y las circunstancias del mantenimiento de la misma, en términos equivalentes a los señalado en el artículo 196 del TRLSA.
- h) En todo caso, las circunstancias parcelarias previas habrían de ser tales que hicieran innecesario pretender asimilar el modelo a una delimitación de polígono y unidad de actuación y al desarrollo del correspondiente sistema de actuación. No debe desconocerse, en este sentido, que se trata de un suelo originariamente clasificado de no urbanizable y que conserva tal determinación, salvo aquellas circunstancias que se derivan, necesariamente, de los criterios catastrales.
Debería ser posible, pues, el desarrollo conjunto por la conformidad de todos los titulares, o por la disponibilidad esencial de los terrenos, pudiendo hacerse uso del correspondiente convenio en los términos de los artículos 210 y siguientes del TRLSA.

Gijón, enero 2009

CÉSAR QUIRÓS MUÑIZ
Arquitecto

LUIS CARLOS IGLESIAS GARCÍA DE VICUÑA
Abogado

